

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0360/17</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	15.05.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	11.07.2017	Vorberatung	
Stadtrat	27.07.2017	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 C "Hochhausbebauung an der Wenigstraße"; **Entwurfsgenehmigung**  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

1. Über die Anregungen wird entsprechend den Beschlussempfehlungen der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 120 C „Hochhausbebauung an der Wenigstraße“ werden mit Begründung genehmigt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

## Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten:  ja  nein

wenn ja,

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

## Kurzvortrag:

Am 28.07.2016 hat der Stadtrat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 120 C „Hochhausbebauung an der Wenningstraße“ beschlossen.

Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13 a BauGB als Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung durchgeführt. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Planungsvorhabens und im Interesse einer vollumfänglichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde dabei allerdings von der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung nach § 13 a Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kein Gebrauch gemacht. Entsprechend ist in der Zeit vom 16.09.2016 bis 17.10.2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange teilten mit, dass deren Belange durch die Planung nicht berührt werden bzw. dass keine Einwände gegen die Planung vorgebracht werden:

1. Gesundheitsamt vom 16.09.2016
2. Bayernets vom 19.09.2016
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 20.09.2016
4. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern vom 21.09.2016
5. Uniper Kraftwerke GmbH vom 27.09.2016

6. Immobilien Freistaat Bayern vom 28.09.2016
7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 12.10.2016
8. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 14.10.2016

Von folgenden Stellen wurden Anregungen vorgebracht:

1. Gartenamt vom 23.03.2017
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 30.03.2017
3. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 23.03.2016 und 23.09.2016
4. Planungsverband Region Ingolstadt vom 23.09.2016
5. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation vom 31.03.2016 und 27.09.2016
6. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 30.03.2016 und 27.09.2016
7. Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 03.10.2016
8. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.10.2016
9. Tiefbauamt vom 11.10.2016
10. Regierung von Oberbayern vom 11.10.2016
11. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. vom 13.10.2016
12. Bund Naturschutz Kreisgruppe Ingolstadt vom 19.10.2016
13. Rechtsamt vom 17.10.2016
14. Umweltamt vom 25.10.2016
15. Bezirksausschuss IV Südost vom 25.10.2016
16. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 16.12.2016

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

#### **1. Gartenamt vom 23.03.2017**

Die Eichen im nördlichen Bereich, die so groß sind, dass sie der Baumschutzverordnung unterliegen, sollen erhalten werden. Auch der Gehölzbestand auf der Böschung zum Radweg im Westen ist erhaltenswert. Mindestens 15 % der Gesamtfläche sollte für Grünflächen vorgesehen werden und wiederum die Hälfte der Grünflächen als Flächen mit Pflanzbindung dienen.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Beachtung der Baumschutzverordnung ist obligatorisch, ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.

Die Böschung zum Radweg liegt außerhalb des Planbereichs und ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Ein möglicher Eingriff in den Bestand wäre mit Gartenamt und Umweltamt der Stadt Ingolstadt abzuklären und ggf. notwendige Ersatzpflanzungen o.Ä. festzulegen.

Der Bebauungsplan setzt unter Nr. I. 10 die Begrünung der Freiflächen des Baugrundstückes mit Ausnahme der notwendigen Zugänge, Zufahrten, Durchwegungen, offenen Stellplätze sowie Befestigungen für Sportflächen und Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerschaft fest. Pflanzbindungen sind nicht vorgegeben, allerdings ist der Freiflächengestaltungsplan der Vorhabenträgerin, der auch Teil des Vorhaben- und Erschließungsplan wird, mit dem Gartenamt abzustimmen, sodass hierüber eine Einflussnahme auf die Bepflanzung erfolgen kann.

#### **2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 30.03.2017 und vom 19.05.2017**

##### Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich in der Nähe des Ensembles „Altstadt Ingolstadt“

sowie mehrerer Teile des Einzeldenkmals Landesfestung (D-1-61-000-103). Es handelt sich hier um ein herausragendes Beispiel süddeutschen Festungsbaus, das als Einzeldenkmal in der Haager Liste verzeichnet ist. Die Altstadt ist als Ensemble ebenfalls in der Haager Liste eingetragen und zeichnet sich durch ihre charakteristische Silhouette aus, geprägt von historischen Landmarken wie dem Neuen Schloss und dem Münster.

Mit der geplanten Höhe von 60 Metern bildet das höchste der geplanten Gebäude (soweit aus den Planungsunterlagen ersichtlich) einen neuen „Hochpunkt“, der in seinem Umfeld einen neuen städtebaulichen Akzent setzt. Dass dieser auch in der Fernsicht über die Stadtsilhouette heraus ragt und in Konkurrenz mit den historischen Landmarken tritt, kann nicht ausgeschlossen werden. Zu vermeiden ist die Sichtbarkeit des Gebäudes in Sichtachsen und Blickbeziehungen, die mit den Denkmälern „Altstadt“ und „Landesfestung“ in Verbindung stehen.

Inwieweit denkmalfachliche Belange konkret betroffen sind, wäre zunächst auf der Grundlage einer Sichtfeldanalyse zu klären, aus der hervorgeht, inwieweit der Hochpunkt in prägnante Sichtachsen ragt oder gemeinsame Ansichten mit der Festung tangiert werden.

#### **Ergänzung vom 19.05.2017:**

Zur Beurteilung des Bebauungsplans Wenningstraße wurden dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz mehrere Ansichten des Modells zur Verfügung gestellt, in denen mögliche Sichtachsenbezüge zu Baudenkmalern in der historischen Altstadt dargestellt werden.

Das BLfD sieht die geplante Hochhausbebauung grundsätzlich kritisch, da die Häuser aufgrund ihrer für Ingolstadt bislang außergewöhnlichen Höhe immer einen optischen Akzent auch für den Blick aus der Ferne bilden werden. Von zahlreichen Punkten in der historischen Altstadt werden sie zu sehen sein. Einzeldenkmäler, die aus Sicht des BLfD dadurch beeinträchtigt werden, sind in erster Linie die Festungsbauten auf der östlichen Donauseite. Beim Blick von der Schlosslande aus werden sie hinter den Baudenkmalern am Klenzepark, Reduit Tilly, Turm Triva, Turm Baur etc. prägnant emporragen, wie die Visualisierung zeigt.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Zum Schutz des historischen Stadtprofils bei gleichzeitiger Berücksichtigung des anhaltenden Wachstumstrends wurde seitens des Stadtplanungsamtes bereits 2016 das „Hochhauskonzept Ingolstadt“ entwickelt. Der vorgegebene Kriterienkatalog für Einzelprojekte, der den planungsrechtlichen Rahmen absteckt und gestalterische Ziele für stadtbildprägende Gebäude festlegt, hat dabei auch das Ziel, das Stadtbild im Sinne einer zukunftsorientierten und ressourcenschonenden Stadtentwicklung zu gestalten.

Außerdem wurden Bereiche festgelegt, in welchen Hochhausstrukturen als großstädtische Strukturen städtebaulich vorstellbar sind. Während der Altstadtbereich sowie das Glacis von Hochhäusern freizuhalten sind, wird eine Entwicklungsachse an der Bahntrasse als Standortbereich für Gebäude, welche eine städtebauliche Obergrenze für Hochhäuser von 423,00 m. ü. NN (Höhe Mittelschiff Liebfrauenmünster) nicht überschreiten dürfen, festgelegt.

Die Planung der Hochhausgruppe an der Wenningstraße entspricht diesen Vorgaben der Freihaltezonen und Maximalhöhen bzw. befindet sich in einem potentiell geeigneten Bereich. Durch die öffentlichkeitswirksame Nutzung in der Erdgeschosszone wird die Ausbildung eines Sockels erreicht, ebenso werden gemeinschaftlich nutzbare qualitätsvolle Grünflächen gestaltet. So soll punktuell eine städtebauliche Aufwertung erreicht werden.

In der Sichtfeldanalyse vom Mai 2017 wurde die Sichtbarkeit der Gebäude in Bezug auf Sichtachsen und Blickbeziehungen mit den Denkmälern „Altstadt“ und „Landesfestung“ sowie die Einbettung in den städtischen Gesamtkontext untersucht. Die Analyse zeigt einen städtebaulich profilbildende Gebäudekomposition, die der markanten Situation in unmittelbarer Lage zum „Ersten Grünring“ und zur Innenstadt Rechnung trägt. Durch die Einhaltung der Freihaltezonen wird ein ausreichender Abstand zu den denkmalgeschützten Gebäuden bzw. zum Altstadtensemble gewahrt. Durch die neu entstehenden gemeinsamen Ansichten mit den Festungsbauten soll aber bewusst zwischen Tradition und Moderne vermittelt werden.

### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach bisherigem Kenntnisstand besteht gegen die genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern wurde in die Hinweise unter Nr. III.5 aufgenommen.

## **3. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 23.03.2016 und 23.09.2016**

### **a. Wasserversorgung**

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Wasserschutzgebiete. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR sichergestellt.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen.

### **b. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten**

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf den angrenzenden Flurstücken 4958/2 (Auffüllungen mit Schlacke) und 5285/5 (Altstandort) schädliche Bodenveränderungen befinden.

Sollten im Planungsbereich schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind das Umweltamt Ingolstadt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landrastamt Neuburg – Schrobenhausen (redaktionelle Anmerkung: dem Umweltamt Ingolstadt) und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.

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

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Pflicht zur umgehenden Information von Umweltamt Ingolstadt und Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt findet sich unter Nr. III.6 der Hinweise zum Bebauungsplan, in diesem Zusammenhang kann das weitere Vorgehen festgelegt werden.

### **c. Abwasserbeseitigung**

#### Schmutzwasserbehandlung

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

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

Das geplante Baugebiet wurde 2012 bei der Generalentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt.

Die Entwässerung ist als Trennsystem (gem. WHG, Stand 01.03.2010) auszuführen.

Grundsätzlich sollte die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden nachfolgenden Kanalsystems überrechnet werden. Der bauliche Zustand dieser bestehenden Kanäle sollte ebenfalls überprüft werden; diese sind ggf. zu erneuern bzw. zu sanieren.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die Überrechnung der Leistungsfähigkeit des bestehenden nachfolgenden Kanalsystems sowie die Überprüfung dessen baulichen Zustandes und ggf. die erforderliche Erneuerung bestehender Entwässerungskanäle im Stadtgebiet erfolgt regelmäßig durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR.

Die Anschlusspflicht für alle Bauvorhaben an die öffentliche Abwasseranlage findet sich in den Hinweisen des Bebauungsplanes unter Nr. III.1.

#### Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit möglich zu vermeiden.

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

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

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

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Unter Nr. III.3 wird auf das Versickerungsgebot und die erlaubnisfreie und schadlose Versickerung hingewiesen, ebenso wie auf die Vorgabe, eine Versiegelung der Geländeoberfläche soweit möglich zu vermeiden.

Auf die angegebenen Arbeits- und Merkblätter wird ebenfalls unter Nr. III.3 des Bebauungsplans verwiesen. Dort findet sich auch das Verbot einer Versickerung über belastete Bodenflächen sowie der Hinweis, dass einer linienförmigen oder punktförmigen Versickerung nur zugestimmt werden kann, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

#### Grund- und Schichtwasserableitung

Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Ein entsprechender Hinweis wurde unter Nr. III.1 in die Planunterlagen aufgenommen

#### **4. Planungsverband Region Ingolstadt vom 23.09.2016**

Die Planungen sind als Vorhaben der Innenentwicklung zu begrüßen, aus Sicht der Regionalplanung kann grundsätzlich zugestimmt werden.

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB sollen in Hinsicht auf den Klimawandel Aussagen zu Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen werden. Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG soll den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dazu sollten entsprechende Aussagen in den Planunterlagen ergänzt werden.

In diesem Zusammenhang könnte zudem auch geprüft werden, ob nicht verbindliche Regelungen in Bezug auf die Nutzung regenerativer Energien bzw. Energieeffizienz getroffen werden können. Die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien, für eine Steigerung der Energieeffizienz und für eine sparsame Energienutzung sollen geschaffen werden (Art. 6 Abs. 2 Nr. 4 BayLplG). Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch (...) die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien(...)(LEP 1.3.1 (G)).

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Durch kompakte Baukörper und Vermeidung von Verschattung kann die Energieeffizienz gesteigert und optimiert werden.

Die vorgeschriebene Dachbegrünung (vgl. I.10 des Bebauungsplans) kann ebenfalls einen positiven Beitrag leisten.

Die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, wird außerdem grundsätzlich unterstützt durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand. Eine zwangsweise Regelung, etwa durch das Vorschreiben entsprechender Photovoltaik-Installation, entspricht nicht der gängigen Praxis der Stadt Ingolstadt. Zwar ist es auch städtebauliches Ziel der Stadt Ingolstadt, die Möglichkeiten der Solarenergienutzung zu begünstigen, z.B. durch entsprechende Situierung der Baukörper, dies bleibt ansonsten aber der freien Entscheidung der Bauherren überlassen und wird nicht durch entsprechende Festsetzungen erzwungen. Eine solche Vorgehensweise bedürfte einer entsprechenden politischen Grundsatzentscheidung des Stadtrates, da eine derartige Regelung im Einzelfall (wie im hier behandelten Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 C) eine nicht akzeptable Ungleichbehandlung darstellen würde. Unabhängig davon sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu beachten

## **5. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation vom 31.03.2016 und 27.09.2016**

### **Stellungnahme vom 30.03.2016:**

- a. Zunächst wäre es wichtig zu wissen, in wie weit sich die wegfallenden Garagen auf die Gesamtstellplatzbilanz auswirken bzw. bei der Neuberechnung berücksichtigt wurden. Die in der Neuplanung wegfallenden Garagengebäude sind vermutlich für den Nachweis beim „KIM-Hochhaus“ eingebracht worden. Es handelt sich hierbei um ca. 30 Stellplätze (STP), sodass bei der geplanten TG mit einem Volumen von ca. 60 STP lediglich 30 für die neuen Bauvorhaben verbleiben. Diese „Restzahl“ ist Einschätzung des Amtes für Verkehrsmanagement und Geoinformation zu gering. Es wird hierbei zu Bedenken gegeben, dass weder in der Weningstraße noch im unmittelbaren Umfeld Ressourcen zum Parken im öffentlichen Straßenbereich zur Verfügung stehen.
- b. Nachdem dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation lediglich ein Grundrissplan des UG zur Beurteilung vorlag, ist ohne Freiflächendarstellung, keine endgültige Wertung möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Andienung von Café/Bäckerei und Mensa zu klären ist. Eine direkte Anfahrt über die TG oder die Wegeverbindung (Geh- und Radweg) im Norden ist nicht möglich.
- c. Die vorgesehene Bestuhlung im Bereich des Nordzuganges (mit Treppe) ist grundsätzlich denkbar, es ist aber eine klare bauliche Trennung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privater Aufenthaltsfläche zu schaffen.
- d. Die Zufahrt der geplanten TG trifft auf die neu ausgestattete Bushaltestelle Weningstraße. Die Verlegung dürfte nach einer ersten Betrachtung schwierig sein, da eine Verschiebung Richtung Asamstraße verkehrstechnisch nicht möglich ist und eine Verlegung Richtung Südliche Ringstraße zu weit vom eigentlichen Einzugsbereich abgerückt ist. Eine Beteiligung der INVG ist zwingend erforderlich.
- e. Alle weiteren Details sollten im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln sein. Eine gesonderte verkehrliche Betrachtung mittels Verkehrsuntersuchung wird derzeit für entbehrlich gehalten, vorausgesetzt die Anzahl der Wohneinheiten (ca. 250) bleibt annähernd so wie geplant.

### **Stellungnahme vom 27.09.2016:**

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.

Bei den Planungen der Gebäude mit überwiegend Wohnnutzung, aber auch Gastronomie, ist insbesondere auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Bewohner und Besucher zu achten. Im Straßenraum im Umfeld bestehen kaum Ressourcen für das Parken.

Die äußere und innere Erschließung (insb. Zufahrtsregelungen, Tiefgaragenrampen) muss im Verlauf des weiteren Verfahrens mit Vorliegen detaillierter Pläne geklärt werden.

Es wird inhaltlich zusätzlich auf die bereits im Rahmen der Voruntersuchungen abgegebene Stellungnahme vom 30.03.2016 hingewiesen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die nachzuweisenden Stellplätze für die Neubebauung sowie für die Bestandsbebauung sollen in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden. Um den Verkehrsfluss zu bündeln und Gefahrenstellen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gering zu halten wird die Ein- bzw. Ausfahrt zum Vorhabengebiet festgesetzt. Die Tiefgaragenzufahrt sowie der Anlieferverkehr der erdgeschossigen Nutzungen erfolgt ausschließlich von der Weningstraße. Der Lieferverkehr für die geplante Gastronomie ist ebenfalls ausschließlich über diese Zufahrt zulässig. Die Anlieferung soll entweder über die Tiefgarage oder oberirdisch über das Aufzugsystem der Hochhäuser erfolgen. Die Einfahrtsbereiche liegen in der aktuellen Planung außerhalb der Bushaltestelle, sodass sich hieraus keine Veranlassungen ergeben. Eine verkehrliche Anbindung von der Südlichen Ringstraße zum Planungsgebiet ist nicht vorgesehen. Besucherstellplätze sowie Stellplätze für die erdgeschossigen öffentlich zugänglichen Nutzungen werden oberirdisch angeordnet. Die Zufahrt



erfolgt ebenfalls über die Weningstraße.

Aufgrund der Altersstruktur der zukünftigen Bewohner (Auszubildende bzw. Studenten) wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt. Viele Bewohner werden in Anbetracht ihres Geburtsjahrganges nicht im Besitz einer gültigen Pkw-Fahrerlaubnis sowie eines eigenen Pkw sein. Wegen der sehr guten Anbindungen an den ÖPNV ist die Annahme belastbar, dass die zukünftigen Bewohner diesen nutzen werden. Dies wirkt sich entlastend auf die Verkehrssituation im Quartier und in der näheren Umgebung aus. Außerdem ist das Vorhabengebiet sehr gut fußläufig an die Innenstadt angebunden. Um den zukünftigen Altersgruppen innerhalb des Vorhabengebietes Rechnung zu tragen, wird gleichzeitig ein erhöhter Stellplatzschlüssel für Zweiräder festgesetzt. Dies soll einem zukunftsorientierten Mobilitätskonzept Rechnung tragen und den Modellcharakter des neuen Gebietes unterstreichen. Die Festsetzung von einem Stellplatz pro Wohneinheit verdoppelt das nach der gültigen Fahrradabstellsatzung der Stadt Ingolstadt nachzuweisende Kontingent.

30% der Zweiradplätze sollen, unter Berücksichtigung des zukünftigen Klientel, als Motorradstellplätze nachgewiesen werden.

## **6. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 30.03.2016 und 27.09.2016**

### **a. Entwässerung**

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über Grundstücksanschlüsse mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal EI 600/900 in der Weningstraße.

#### Niederschlagswasserbeseitigung:

Das anfallende Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern.

Bei der Bemessung der Sickeranlagen sind die Höhenentwicklung des Plangebietes sowie der mittlere höchste Grundwasserstand zwingend zu berücksichtigen.

Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

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

Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117 „Bemessung von Regenrückhalte-räumen“ und A 118 „Richtlinien für die hydraulische Berechnung von Schmutz, Regen- und Mischwasserkanälen“ zu berücksichtigen.

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

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern.

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

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

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Unter Nr. III.3 wird auf das Versickerungsgebot und die erlaubnisfreie und schadlose Versickerung hingewiesen, ebenso wie auf die Vorgabe, eine Versiegelung der Geländeoberfläche soweit möglich zu vermeiden.

Auf die angegebenen Arbeits- und Merkblätter wird ebenfalls unter Nr. III.3 des Bebauungsplans verwiesen. Dort findet sich auch das Verbot einer Versickerung über belastete Bodenflächen sowie der Hinweis, dass einer linienförmigen oder punktförmigen Versickerung nur zugestimmt werden kann, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Das Anschlussverbot von Hausdrainagen, Zisternenüberläufen und Überläufen aus Sickeranlagen an die öffentliche Kanalisation findet sich unter Nr. III.1.

## **b. Hydrogeologie**

### Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit

Es ist von einer Versickerungsfähigkeit der Böden auszugehen.

Falls weitere Angaben zur Beschaffenheit des Baugrundes (zu denen zählt auch der Grundwasserstand) erforderlich sein sollten, ist es Aufgabe des Vorhabenträgers diese auf eigene Kosten zu klären, in die Planung einzubeziehen sowie erforderliche Mehraufwendungen zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Vorhabenträgerin wurde darüber informiert, dass es seine Aufgabe ist, möglicherweise weitere notwendige Angaben zur Beschaffenheit des Baugrundes (zu denen auch der Grundwasserstand zählt) auf eigene Kosten zu klären, in die Planung einzubeziehen sowie erforderliche Mehraufwendungen zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.

### Grundwasserverhältnisse

Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei 362,40 m ü.N.N.

Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen liegen die mittleren Grundwasserflurabstände bei rund 4,20 m unter Geländeoberkante. Bei 5-10 jährigen Grundwasserhöchstständen (362,90 m ü.N.N.) verringern sich die Grundwasserflurabstände auf durchschnittlich 3,70m unter Geländeoberkante.

Tief liegende Gebäudeteile (Keller/TG) sind unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstand) mit druckwasserdichten Wannen bzw. gegen Auftrieb auszubilden. Die Bemessungsgrundwasserstände sind seitens des Bauherrn/Planer eigenverantwortlich zu ermitteln. Angaben hierzu sind bei den INKB verfügbar.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Auf die Notwendigkeit der Ausbildung von druckdichten Wannen bzw. die Sicherung gegen Auftrieb von tief liegenden Gebäudeteilen unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstand) wird unter Nr. III.2 hingewiesen.

### Bauwasserhaltung

Sollten tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und wird dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich, sollen hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen dieser Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden.

Durch eine vorausschauende Planung können individuelle wirtschaftliche Lösungen gefunden werden. Mehr hierzu unter: [www.in-kb.de/Bauwasser](http://www.in-kb.de/Bauwasser) .

Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, sind die hydraulischen Randbedingungen und gegebenenfalls die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzustimmen.

Sofern alternative Ableitungsmöglichkeiten für das Bauwasser ausscheiden, wird – bei einer Ableitung des Grundwassers über die öffentliche Kanalisation – ein zum Zeitpunkt der Bauwasserhaltung geltender Gebührensatz entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (derzeit 0,65 €/m<sup>3</sup>) erhoben.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Auf die Rahmenbedingung der Bauwasserhaltung sowie der evtl. notwendigen Einleitung in die öffentliche Kanalisation wird unter Nr. III.4 hingewiesen.

**c. Wasserversorgung**

Gemäß dem Vorentwurf zum B-Plan „Weningstraße“ sollen auf dem Plangebiet drei Hochhäuser errichtet werden, davon zwei Hochhäuser mit 156 Appartements für Auszubildende und Studenten. Im Plangebiet des B-Plans „Weningstraße“ im Bereich der Südlichen Ringstraße können für den Grundschutz 96 m<sup>3</sup>/h Löschwassermenge sichergestellt werden.

Für das östliche Hochhaus herrscht ein überlanger Grundstücksanschluss nach § 20 Abs. 1 Wasserabgabesetzung (WAS) vor. In Folge dessen ist an der Grundstücksgrenze ein geeigneter Wasserzählschacht zu erstellen oder der Hausanschlussraum entsprechend zu platzieren.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes (Objektschutz, insbesondere für die drei Hochhäuser) sind die Vorgaben des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz zu beachten.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Löschwassermenge wurde zwischenzeitlich korrigiert mit 192 m<sup>3</sup>/h angegeben, der Grundschutz ist in jedem Falle gewährleistet.

Für den notwendigen überlangen Grundstücksanschluss nach § 20 Abs. 1 WAS findet sich unter Nr. III.1 ein entsprechender Hinweis.

Die Vorgaben des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt (vgl. 7).

**d. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft**

Grundsätzlich sind folgende Festlegungen der Abfallwirtschaftssatzung zu beachten:

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, in dem die Abfallbehältnisse von den Müllwerkern der Ingolstädter Kommunalbetriebe zur Entleerung an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden.

Deshalb sind die Standorte für Mülltonnenplätze so zu planen, dass die Entfernung zur nächstgelegenen öffentlichen Fahrstraße max. 15 m beträgt. Falls dies nicht eingehalten wird, müssen die Bewohner oder deren Beauftragte ihre Abfallbehältnisse am Entleerungstag zu einer Stelle, die innerhalb eines „15 m-Bereichs von der Straße“ liegt, bringen.

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

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Anforderungen hinsichtlich der Abfallwirtschaftssatzung sind der Vorhabenträgerin bekannt, die konkrete Ausführungsplanung ist hierauf abzustimmen.

#### **e. Grundsätzliches/ Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung/Abwasserentsorgung**

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

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

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

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

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

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Das Anschlussgebot für alle Bauvorhaben an die zentrale Wasserversorgungsanlage findet sich unter Nr. III.1, ebenso wie das Anschlussverbot für Drainagen und die Sicherung gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal.

Die Verpflichtung, vor Inbetriebnahme einen Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 „Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und Kanälen“ bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen, wurde unter Nr. III.1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Vorhabenträgerin ist darüber informiert, dass alle Maßnahmen zu unterlassen sind, die den Bestand, die Sicherheit, den Betrieb und die Unterhaltung der Grundstücksanschlüsse (Anschlusskanäle) für die Grundstücksentwässerung beeinträchtigen bzw. gefährden.

Die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung sind innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m von der Außenkante des jeweiligen Baukörpers von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten (Nr. III.1).

#### **7. Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 03.10.2016**

Von Seiten des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz wird zu den feuerwehr- bzw. brandschutztechnischen Themen Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr insbesondere auch Feuerwehrzu- bzw. -umfahrten, Kurvenradien und Rettungswegen Stellung genommen.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Versorgung mit Löschwasser ist nach Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe sichergestellt. In den Hinweisen findet sich die Nr. III.8 mit Regelungen zum Brandschutz, sodass dem privaten Bauherrn die notwendigen Vorgaben bekannt sind und so im Rahmen des Brandschutzkonzeptes eingehalten werden.

#### **8. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.10.2016**

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer

TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (ein entsprechender Bestandsplan liegt der Stellungnahme bei). Es wird darum gebeten, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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

- Dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege möglich ist.
- Dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Es wird gebeten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Deutschen Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Deutschen Telekom wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989-siehe hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Verlegung der Leitungstrassen erfolgt nach Abstimmung der Sparten Träger im öffentlichen Raum. Im Plangebiet ist der Ausbau der Erschließungsanlagen bereits fertiggestellt, sollten dennoch Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Flächen notwendig werden, so erfolgt die Koordination der Erschließungsmaßnahmen durch das Tiefbauamt, das in diesem Rahmen regelmäßig alle Sparten Träger einbindet, sodass die Bestandsleitungen berücksichtigt werden können.

#### **9. Tiefbauamt vom 11.10.2016**

In den vorliegenden Unterlagen sind die Zufahrten, die Erschließung und die eventuellen öffentlichen Flächen nicht dargestellt. Daher kann zu diesen Punkten nicht Stellung genommen werden. Grundsätzlich sind Flächen für private zweite Rettungswege (z.B. Aufstellflächen der Feuerwehr) im öffentlichen Bereich nicht zugelassen.

Ferner sind in dem vorliegenden Bebauungsplan keine Maßketten eingetragen. Die Mindestbreiten von Gehwegen, Straßen und Zufahrten sollten gemäß der RASSt06 bemessen werden.

Ein Bodengutachten ist noch nicht vorhanden. Daher können Angaben hinsichtlich einer möglichen Versickerung nicht getroffen werden. Falls eine Einleitung in das vorhandene Kanalnetz nicht möglich ist, wäre es sinnvoll Grünflächen zur Verfügung zu stellen, um eine anderweitige kostenintensive Versickerung z.B. mittels Rigolen zu vermeiden.

Für 2016 war eine Sanierung der Fahrbahn, des Geh- und Radweges sowie der Bushaltestellen angedacht. Ferner sollte ein Austausch der Beleuchtungseinrichtungen in der Wenningstraße erfolgen.

Bei der Fahrbahnsanierung ist nur eine oberflächliche Deckensanierung geplant. Zum momenta-

nen Zeitpunkt muss bei der Teilmaßnahme Geh-/Radweg von einer beitragsfähigen Maßnahme ausgegangen werden, da sich im Untergrund nur eine 10 cm dicke Kiesschicht und im Anschluss nur Lehmschichten befinden.

Die Beleuchtung stammt größtenteils aus dem Jahre 1974. Die Nutzungsdauer ist abgelaufen. Somit stellt eine Auswechslung nach über 42 Jahren eine technische Verbesserung dar und wird auf die Anlieger umgelegt.

Bei der Wenigstraße handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße, so dass von Kostenanteilen der Fahrbahn (wahrscheinlich nicht beitragsfähig) 30 %, Gehweg 60%, Radweg und Beleuchtung 55% die Anlieger zu tragen haben.

Nach Rücksprache mit dem Sachgebiet „Neubau“ werden diese Sanierungsarbeiten zurückgestellt und erst nach der Umsetzung dieses Bebauungsplanes umgesetzt.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Zufahrten und die Erschließung wurden zur vorliegenden Entwurfsgenehmigung in die Planunterlagen eingearbeitet. Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine öffentlichen Flächen, die vorgegebenen Mindestbreiten von Gehwegen, Straßen und Zufahrten sind dementsprechend innerhalb des Plangebietes nicht einschlägig.

Es ist geplant im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens auch den Anschluss der Wenigstraße an die Südliche Ringstraße so umzubauen, dass ein Rechtsabbiegen ermöglicht wird.

Das Plangebiet ist grundsätzlich über breitflächige Versickerung zu entwässern, die Abstimmung erfolgt über die Ingolstädter Kommunalbetriebe.

Nachdem die notwendigen Sanierungsmaßnahmen zurückgestellt wurden, ergeben sich keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

#### **10. Regierung von Oberbayern vom 11.10.2016**

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen und wird als Nachverdichtungsmaßnahme begrüßt.

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien(...) (LEP 1.3.1 (G)). Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (LEP 6.1 (G)). Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen /LEP 6.2.1 (G)). Es sollte dargelegt werden, inwieweit die Planung bzgl. der Förderung regenerativer Energiequellen und der Energieeffizienzsteigerung optimiert ist bzw. werden kann.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Durch kompakte Baukörper und Vermeidung von Verschattung kann die Energieeffizienz gesteigert und optimiert werden.

Die vorgeschriebene Dachbegrünung (vgl. I.10 des Bebauungsplans) kann ebenfalls einen positiven Beitrag leisten.

Die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, wird außerdem grundsätzlich unterstützt durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand. Eine zwangsweise Regelung, etwa durch das Vorschreiben entsprechender Photovoltaik-Installation, entspricht nicht der gängigen Praxis der Stadt Ingolstadt. Zwar ist es auch städtebauliches Ziel der Stadt Ingolstadt, die Möglichkeiten der Solarenergienutzung zu begünstigen, z.B. durch entsprechende Situierung der Baukörper, dies bleibt ansonsten aber der freien Entscheidung der Bauherren überlassen und wird nicht durch entsprechende Festsetzungen erzwungen. Eine solche Vorgehensweise bedürfte einer entsprechenden politischen Grundsatzentscheidung des Stadtrates, da eine derartige Rege-

lung im Einzelfall (wie im hier behandelten vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 C) eine nicht akzeptable Ungleichbehandlung darstellen würde. Unabhängig davon sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu beachten.

### **11. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. vom 13.10.2016**

Der Landesbund für Vogelschutz (LBV) stimmt aufgrund des stetig steigenden Wohnraumbedarfs in Ingolstadt dem Bebauungsplan zu und bringt an dieser Stelle Anregungen und Vorschläge ein:

Da derzeit ein enormer Forschungsbedarf in der Thematik „Vogelschlag an Glasscheiben“ besteht, wird ein langfristiges Monitoring gemeinsam mit den künftigen Bewohnern vorgeschlagen. Dabei gilt es zu erfassen, ob ein höhenrelevanter Unterschied beim Anprall von Vögeln an Glasscheiben besteht. Der LBV würde dieses Monitoring fachlich unterstützen.

Durch die bauliche Nachverdichtung kommt es zum Verlust von Lebensräumen und Nahrungsgrundlagen für zahlreiche Vogelarten. Es wird deshalb die Schaffung von neuen Lebens- und Nahrungsräumen an den Fassaden der geplanten Punkt- und Hochhäuser vorgeschlagen. Die Entwurfsplanung sollte sich damit befassen.

Der LBV ist weiterhin der Meinung, dass das vorliegende Bauprojekt als Modellprojekt „Animal-Aided-Design (AAD)“ durchgeführt werden kann:

Hinweis auf „Animal-Aided Design (AAD)“ Zitat aus einer Veröffentlichung der TUM:

„Um angestammte Tierarten zu schützen oder neue anzusiedeln, haben Wissenschaftler das Konzept „Animal-Aided Design (AAD)“ entwickelt. Es integriert die Bedürfnisse dieser Tiere von Anfang an in die Städteplanung. So lassen sich nicht nur wertvolle Nischen für Vögel, Reptilien oder Säugtiere schaffen – auch die Lebensqualität der Städter steigt.

In ihrem Forschungsprojekt haben Dr. Thomas E. Hauck (Universität Kassel) und Prof. Wolfgang W. Weisser von der Technischen Universität München (TUM) untersucht, wie sich städtebauliche Anforderungen und die Bedürfnisse von Tieren zusammenführen lassen. Beispiel Haussperling: Wie können bei einer Fassadendämmung Nistplätze erhalten oder neu angelegt werden? Wie lässt sich das Nahrungsangebot sichern? Ziel von Animal-Aided Design ist es, Tiere dauerhaft in städtischen Freiräumen anzusiedeln(...)“Daher geben wir Gestaltern konkrete Anhaltspunkte für eine artgerechte Planung über den gesamten Lebenszyklus hinweg.“ Eine wichtige Rolle spielen dabei Gestaltungselemente, Bäume, Sträucher oder zum Beispiel auch Sandbadeplätze, die Tieren als Rückzugsgebiet und Nahrungsquelle dienen.“

Nach Auffassung des LBV sollten Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für folgende Arten an den Fassaden geschaffen werden: Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper sowie diverse Fledermausarten.

Im Rahmen der „Stadttaubenproblematik“ wäre es sinnvoll, auf einem der beiden Hochhäuser eine Nistgelegenheit für Wanderfalken zu schaffen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sollten bereits im Vorfeld geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung von sog. Vogelschutzglas berücksichtigt werden (vgl. Hinweis Nr. III.9), sodass ein „Monitoring“ des Anpralls nicht notwendig wird. Konkret wurde für die Glasfassaden der Erschließungskerne im Fassadendetail (Anlage 12 zum Vorhaben- und Erschließungsplan) geeignete Markierungen (Punkte, Raster, Linien) als Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag vorgesehen.

Der Vorhabenträgerin wurden die Ausführungen hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden (Animal-Aided Design) und der Einrichtung möglicher Nistgelegenheiten etc. zur Kenntnis gegeben, eine Berücksichtigung kann im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen, eine Verpflichtung erfolgt aber nicht.

## **12. Bund Naturschutz Kreisgruppe Ingolstadt vom 19.10.2016**

Grundsätzlich begrüßt der Bund Naturschutz einen Bau „in die Höhe“ angesichts des Wohnungs- und Bebauungsdrucks in Ingolstadt aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades (im Vgl. zu einem Bau in die Fläche).

Es wird darum gebeten bei der vorliegenden Hochhausbebauung in der Weningstraße ein energieeffizientes Bauen nach neuesten Fachkenntnissen anzustreben. Auch ist aufgrund des anzunehmenden Vogelfluges die Verwendung von Vogelschutzglas Bedingung.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, wird grundsätzlich unterstützt durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand. Eine zwangsweise Regelung, etwa durch das Vorschreiben entsprechender Photovoltaik-Installation, entspricht nicht der gängigen Praxis der Stadt Ingolstadt. Zwar ist es auch städtebauliches Ziel der Stadt Ingolstadt, die Möglichkeiten der Solarenergienutzung zu begünstigen, z.B. durch entsprechende Situierung der Baukörper, dies bleibt ansonsten aber der freien Entscheidung der Bauherren überlassen und wird nicht durch entsprechende Festsetzungen erzwungen. Eine solche Vorgehensweise bedürfte einer entsprechenden politischen Grundsatzentscheidung des Stadtrates, da eine derartige Regelung im Einzelfall (wie im hier behandelten Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 C) eine nicht akzeptable Ungleichbehandlung darstellen würde. Unabhängig davon sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu beachten

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sollten bereits im Vorfeld geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung von sog. Vogelschutzglas berücksichtigt werden (vgl. Hinweis Nr. III.9). Konkret wurde für die Glasfassaden der Erschließungskerne im Fassadendetail (Anlage 12 zum Vorhaben- und Erschließungsplan) geeignete Markierungen (Punkte, Raster, Linien) als Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag vorgesehen.

## **13. Rechtsamt vom 17.10.2016**

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen hat das Rechtsamt keine fachlichen Anregungen. Zu beachten ist jedoch, dass zwar gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB u.a. die BauNVO und damit auch die Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht bindend sind, jedoch dienen diese der Orientierung.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Um die gewünschten Gebäudekubaturen eindeutig zu definieren, wird das Maß der baulichen Nutzung auf der Basis einer maximalen Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF), Oberkante über NN sowie über die Geschossigkeit festgesetzt.

Aufgrund der prädestinierten Lage, direkt angrenzend am inneren ersten Grünring der Stadt sowie am Donaoraum, sollen signifikante Baukörper mit entsprechender Höhe als städtebauliche Blickpunkte geschaffen werden, sodass eine Überschreitung der Obergrenzen nach BauNVO gerechtfertigt ist. Im Wege der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne des § 12 BauGB bietet sich hier die Möglichkeit, die städtebaulich gewünschte dichte Bauweise planungsrechtlich umzusetzen.

## **14. Umweltamt vom 06.04.2016 bzw. vom 25.10.2016**

### **a. Naturschutz**

Artenschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen. Durch große Fensterflächen und die weitreichende nächtliche Beleuchtung von Hochhäusern sind insbesondere die lokalen Populationen von Vögeln und Fledermäuse der Siedlungsgebiete potenziell gefährdet. Im weiteren Verfahren sind daher ausreichende Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen vorzusehen.



### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt ist insbesondere die vogelfreundliche Gestaltung der Treppenhausbelichtungselemente erforderlich. Da die Fassade in diesem Bereich als transparenter Eckbereich geplant ist, die eine Durchsicht ermöglichen und so zu einem erhöhten Vogelschlagrisiko führen, sind hier zwingend Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Dementsprechend wurden geeignete Markierungen (Punkte, Raster, Linien) an den Glasfassaden der Erschließungskerne im Fassadendetail (Anlage 12 zum Vorhaben- und Erschließungsplan) als Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag vorgesehen.

Für die übrige Lochfassade, d.h. Die Fensteröffnungen der einzelnen Wohnungen, kann die Notwendigkeit geeigneter Kollisionsabwehr erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei Bestand des Gebäudes ermittelt werden. Die Vorhabenträgerin ist darüber informiert worden, dass das Umweltamt ggf. Auflagen hinsichtlich des Artenschutzes machen wird, sollten diese über das erfolgte Maß hinaus notwendig werden.

### **b. Baumschutz**

Müssen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes schutzwürdige Bäume gefällt, zerstört oder verändert werden, ist eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt zu beantragen.

Dies hat sowohl durch den Erschließungsträger bereits vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wie Straßenbau, Kanalisation, Wasserversorgung zu erfolgen, als auch später durch die Grundstückseigentümer vor Errichtung der Gebäude.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Einhaltung der Baumschutzverordnung ist obligatorisch, sodass eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan entbehrlich ist.

### **c. Lärmschutz**

Das gesamte Plangebiet wird durch Verkehrslärm insbesondere von der Südlichen Ringstraße und auch der Bahnlinie beaufschlagt. Bedingt durch die Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A), auch zur Nachtzeit, ergeben sich erhöhte schallschutztechnische Anforderungen für die geplanten als auch für bestehende Gebäude (Hinweis auf den der Stellungnahme beigefügten Schallimmissionsplan).

Da hier im Prinzip alle Fassaden stark belastet sind, kann man nur durch den Einsatz von Schallschutzfenstern mindestens der Schallschutzklasse IV in Kombination mit mechanischer Zwangsbelüftung für alle schutzbedürftige Räume gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Die Außenbauteile der Häuser sind schalltechnisch so auszubilden, dass die nach VDI 2719 gültigen „Anzustrebenden Innenpegel“ eingehalten werden.

Die Dimensionierung dieser baulichen Schutzmaßnahmen sollte im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109 bzw. VDI 2719 erfolgen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Für die einwirkenden Immissionen wurde im September 2016 von em-plan, Augsburg, eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Auf das Plangebiet wirken sich die stark befahrene, unmittelbar anliegende Südliche Ringstraße sowie die ca. 110 m entfernte Gleisanlage der Strecken 5501 Ingolstadt – Treuchtlingen bzw. 5851 Regensburg – Ingolstadt aus. Die Bahnlinie liegt in ca. 3,5 m hoher Dammlage, parallel sind aktive Schallschutzmaßnahmen mit einer Höhe von bis zu 5 m ü. Schienenoberkante errichtet. Aus den Emissionen des Verbrauchermarktes im Südosten lässt sich kein Konfliktpotenzial ableiten. Die gewerblichen Flächen für Einzelhandel, Gastronomie bzw. Hotelgewerbe westlich der Südlichen Ringstraße werden ebenfalls als schalltechnisch nicht relevant eingestuft.

Bezüglich der Bahnstrecken 5501 Ingolstadt – Treuchtlingen bzw. 5851 Regensburg – Ingolstadt liegt seitens des Bahn-Umweltzentrums eine Verkehrsprognose für das Jahr 2025 vor. Danach werden insgesamt 300 Züge in der Tagzeit und 83 Züge während der Nacht abgewickelt.

Für die Ermittlung der Schallemissionen aus dem umliegenden Straßennetz wurden Verkehrsmengenangaben von 2007 bzw. 2012 zugrunde gelegt. Zur Abbildung des Prognosehorizonts 2030 wurden die Verkehrsstärkezahlen pro Jahr um 1 % erhöht.

Die Schallimmissionen wurden für die drei neuen sowie für das bestehende Gebäude über alle Stockwerke ermittelt.

Tagsüber ergeben sich an den geplanten Punkthäusern Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) in den Erdgeschoßen. An der Südost- bzw. Nordostfassade liegen die Pegel bei wenigstens 55 dB(A). An den quellabgewandten Fassaden der zwei nördlichsten Gebäude liegen die Pegel bei 59 dB(A). In den jeweils obersten Geschoßen ergeben sich im Vergleich kaum veränderte Beurteilungspegel. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) kann im Erdgeschoß dieser Gebäude jeweils an einer Fassade eingehalten werden. An den übrigen Gebäuden bzw. Fassaden bzw. Stockwerke wird der Wert um bis zu 13 dB(A) überschritten. Der Vergleich der Schallimmissionen mit dem Lärmvorsorgewert der 16. BImSchV von 59 dB(A) zeigt, dass dieser zumindest in den unteren Geschoßen an mindestens einer Fassadenseite eingehalten wird. Davon ausgenommen ist das westlichste Gebäude.

Nachts liegen die Schallimmissionen in den Erdgeschoßen 5 bis 10 dB(A) unter denen der Tagzeit. Es ergeben sich Pegel von maximal 59 dB(A) und minimal 49 dB(A).

Der Pegelunterschied nimmt mit zunehmender Stockwerkshöhe insbesondere an den der Bahnlinie zugewandten Nordwest- bzw. Südwestfassaden ab. Die Pegel liegen bei bis zu 67 dB(A). Nachts kann damit der Orientierungswert von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete nicht gewährleistet werden. Der Vorsorgewert der 16. BImSchV kann in den untersten Geschoßen an jeweils einer Fassade der zwei nördlichsten Gebäude eingehalten werden.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten werden daher aktive Schallschutzmaßnahmen wie eine geeignete Grundrissorientierung sowie konstruktive Maßnahmen wie z.B. verglaste Loggien in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (I.11).

#### **d. Altlasten**

Keines der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 C befindlichen Grundstücke ist in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Auch wenn die Grundstücke nicht in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert sind, können bei Baumaßnahmen kontaminierte Bodenbereiche aufgedeckt werden, hierzu findet sich der Hinweis Nr. III.6 im Bebauungsplan.

#### **e. Sprengmittel**

Auf dem Luftbild von 1945 ist das Plangebiet durch eine Wolke verdeckt. Im Umfeld sind jedoch etliche Bombentreffer zu erkennen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Bauarbeiten Sprengmittel aufgefunden werden, ist das Umweltamt wie üblich, bei jedem Baugenehmigungsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis auf Fundmunition wird dann erfolgen.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Der Bebauungsplan weist unter Nr. III.6 darauf hin, dass beim Zutagefördern von Fundmunition unverzüglich die Polizei zu verständigen ist.

**f. Wasserrecht**

Wenn bei der Baumaßnahme Grundwasser zu Tage tritt, ist beim Umweltamt ein wasserrechtlicher Antrag auf Grundwasserabsenkung zu stellen.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Genehmigungsbedürftigkeit von Grundwasserabsenkungen ist unter Nr. III.4 in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

**15. Bezirksausschuss IV Südost vom 25.10.2016**

Die anschließende Bebauung besteht überwiegend aus Gebäuden mit 2 Stockwerken. Es bestehen massive Bedenken, dass durch die Höhe der Hochhäuser die bestehenden Solaranlagen und die Belichtung der vorhandenen Häuser beträchtlich eingeschränkt werden. Dies sollte nochmals überprüft werden.

Gibt es die Möglichkeit die Hochhäuser evtl. um eines zu reduzieren oder sie weiter an die Kreuzung Weningstr./Südliche Ringstr. zu versetzen? Es sollten auch die Abstände zu dem Altbestand nochmals überprüft werden.

Bedenken bestehen auch hinsichtlich der geplanten Monostruktur. Evtl. sollten sie auch für einen anderen Nutzerkreis geöffnet werden, wobei dann der Stellplatzschlüssel überprüft werden muss. Durch die beiden Hochhäuser erfolgt eine massive Veränderung des Stadtbildes in diesem Ortsteil.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurden die Höhen der beiden nordöstlichen Baukörper (Bauräume 2 und 3) korrigiert, das 15-geschossige Haus wurde von 423 m. ü. NN auf eine maximale Höhe von 410 m. ü. NN reduziert, für das fünfgeschossige Wohngebäude ist eine um ca. 10 m niedrigeren Höhe von maximal 382 m. ü. NN festgesetzt.

Von der ArcheNea GmbH aus Ingolstadt wurde mit Datum vom 09.02.2017 eine Besonnungsstudie gem. DIN 5034-1:2011-07 durchgeführt. Diese hat gezeigt, dass die geforderte 1-stündige Besonnung unter Berücksichtigung der aktuellen Neubauplanung am 17. Januar, sowie auch die Sollarforderung der 4-stündigen Besonnung zur Tag- und Nachtgleiche für alle Wohneinheiten in den Häusern Asamstraße 5, 5a, 7a, 7b, 7c, 11, 11 1/2 sowie 11 1/3 gewährleistet ist. Die Richtwerte zur Mindestbesonnung nach DIN 5034-1:2011-07 „Tageslicht in Innenräumen“ für die anliegenden Bestandsgebäude nach Durchführung des geplanten Bauvorhabens können eingehalten werden.

Die Festsetzung beeinträchtigt somit nicht den Sozialabstand und Wohnfrieden. Nachteile in Bezug auf die Mindeststandards von Belichtung und Belüftung sind nicht erkennbar.

Das Quartier entlang der Asam- und Feselenstraße ist geprägt von freistehenden, mehrgeschossigen Gebäuden, die in weitläufigen, parkähnlichen Grünanlagen eingebettet sind. Diese Strukturen sollen sich in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wiederfinden. Es wird angestrebt die Erdgeschosszone einer öffentlichkeitswirksamen Nutzung zuzuführen, um das Vorhabengebiet adäquat mit dem bestehenden Quartier verzahnen zu können.

## **16. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 16.12.2016**

Belange der Bundeswehr werden berührt und möglicherweise beeinträchtigt.

Die geplante Errichtung von drei Hochhäusern bezieht sich auf ein Gebiet, welches ca. 8.600 m vom Flugplatzrundsuch-/sekundärradar des Militärflugplatzes Manching entfernt ist, innerhalb des Zuständigkeitsbereiches liegt und radartechnisch erfasst wird.

Die flugsicherungstechnische Bewertung hat ergeben, dass die Quantifizierung zu erwartenden Störeinflüsse auf die Radaranlage durch das o.a. Bauvorhaben ohne nähere Untersuchung nicht möglich ist.

Um weiterhin die uneingeschränkte Nutzung des Flugplatzrundsuch- und Sekundärradars zu gewährleisten, ist ein signaturtechnisches Gutachten erforderlich. Im Rahmen dieses Gutachtens sind Maßnahmen gegen etwaige Störeinflüsse aufzuzeigen und der Bundeswehr zur Bewertung vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderung der Bauhöhe, des Bautyps oder der Standortkoordinaten ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Das signaturtechnische Gutachten vom 24.03.2017 wurde durch die Airbus Defence and Space GmbH erstellt, es sind keine Maßnahmen notwendig.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat die Bauleitplanung nach Vorlage des Gutachtens erneut einer Bewertung unterzogen.

Nach Auswertung aller Bewertungskriterien bestehen nunmehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Einwände gegen das Vorhaben.

### **Durchführungsvertrag**

Für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu schließen, in dem sich dieser zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder teilweise) verpflichtet.

Der Vorhabenträger muss dazu auch in geeigneter Weise belegen, dass er auf der Grundlage des mit der Stadt abzustimmenden Vorhaben- und Erschließungsplanes bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren.

Die Verwaltung wird mit Unterstützung einer externen Anwaltskanzlei einen Entwurf für diesen Durchführungsvertrag erstellen. Dieser Durchführungsvertrag muss spätestens vor dem Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschlossen werden und wird den Stadtratsgremien entsprechend vorab zur Genehmigung vorgelegt.

Im Folgenden werden die voraussichtlich wesentlichen Eckpunkte dieses Vertrages aufgezeigt:

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens unter Berücksichtigung der Planungshoheit der Stadt
- Beauftragung der Planungsleistungen durch die Vorhabenträgerin
- Übernahme von externen Planungskosten und erforderlichen Gutachten
- Fristgerechte Durchführung der Baumaßnahme durch die Vorhabenträgerin
- Ausgleich bzw. Ersatz für Baumfällungen
- Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes
- Erfüllung der Anforderungen des Immissionsschutzes

- Übernahme der Kosten von Erschließungsmaßnahmen bzw. der Anpassung an das vorhandene Erschließungssystem (insbesondere im Bereich der Anbindung der Wenigstraße an die Südliche Ringstraße)
  - Bestellung von Dienstbarkeiten in gesondertem Vertrag
  - Übernahme von kausalen Folgelasten durch die Vorhabenträgerin, soweit diese anfallen.
-