

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0141/18</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 37
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	06.02.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	06.03.2018	Vorberatung	
Stadtrat	20.03.2018	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 103 Ä X "Gustav-Mahler-Straße" –  
- **Satzungsbeschluss** -  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

1. Über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beschlussempfehlungen der Verwaltung entschieden.
2. Die Stadt Ingolstadt erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und Abs. 3 BayBO, der Planzeichenverordnung, der BauNVO und Art. 23 GO den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“ als

**Satzung.**

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:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: 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:

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 26.10.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“ im Entwurf genehmigt. In der Zeit vom 14.12.2017 bis 17.01.2018 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Folgende Stellen teilten mit, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden bzw. dass mit der Planung Einverständnis besteht:

1. **Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord mit Schreiben vom 13.12.2017**
2. **bayernets GmbH mit Schreiben vom 13.12.2017**
3. **Handelsverband Bayern mit Schreiben vom 14.12.2017**
4. **Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 17.01.2018**
5. **Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 13.12.2017**
6. **NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 14.12.2017**
7. **Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 19.12.2017**
8. **Rechtsamt der Stadt Ingolstadt mit E-Mail vom 14.12.2017**

9. Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 02.01.2018
10. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 09.01.2018
11. Bezirksausschuss II – Nordwest in der Sitzung vom 25.01.2018

Von folgenden Stellen wurden hingegen Bedenken und Anregungen vorgebracht:

1. Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 18.12.2017
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 14.12.2017
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 13.12.2017
4. Gesundheitsamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 13.12.2017
5. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit E-Mail vom 27.12.2017
6. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 11.01.2018
7. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 17.01.2018
8. Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 17.07.2018
9. Umweltamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 14.12.2017
10. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 14.12.2017

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

#### **1. Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 18.12.2017**

Es wird auf die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 21.06.2017 abgegebene Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange verweisen, deren Inhalt sinngemäß weiterhin gilt. In der angeführten Stellungnahme wurde von Seiten des Fachamtes insbesondere zu den feuerwehr- und brandschutztechnischen Themen Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Aufstellflächen, Feuerwehrzu- und -umfahrten) sowie Kurvenradien Stellung genommen.

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

Die in der Stellungnahme vom 21.06.2017 aufgeführten Anregungen und Vorgaben hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung und der Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einschließlich der dazugehörigen Anlage 7.4/1 wurden bereits unter Nr. III.8 in die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan eingearbeitet. Die Flächen für die Feuerwehr und somit die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude und Nutzungseinheiten wurden zwischenzeitlich von der Vorhabenträgerin mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abgestimmt und im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend berücksichtigt.

Da die Erschließungsstraßen (Richard-Wagner-Straße und Gustav-Mahler-Straße) bereits bestehen und im Zuge der Planung nicht verändert werden, ist Punkt 8 (Hinweise zu Breite und Kurvenradien der Erschließungsstraßen) der Stellungnahme vom 21.06.2017 als unbeachtlich anzusehen.

Die übrigen Anregungen werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens unter Einbeziehung des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz berücksichtigt.

**2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 14.12.2017**

Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht bestehen unter Bezugnahme auf die Stellungnahme vom 27.06.2017 (AZ: 2.2-4622-Schn/2017) keine weiteren Anmerkungen.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus nicht, da das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 27.06.2017 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt hat, dass land- und forstwirtschaftliche Belange durch die Planung in keinem einwendungsrelevanten Umfang berührt werden.

**3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 13.12.2017**

Die Belange der Bundeswehr sind durch die Planung berührt, aber nicht beeinträchtigt. Bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken und Forderungen. Nach den vorliegenden Informationen wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte die Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, wird darum gebeten, die Planungsunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nochmals zur Prüfung zuzuleiten.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe von 30 Metern ist bei den künftigen Bauvorhaben aufgrund der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzung hinsichtlich einer maximalen Wandhöhe von bis zu 21,5 Meter nicht möglich. Es besteht somit keine weitere Veranlassung.

**4. Gesundheitsamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 13.12.2017**

Das Gesundheitsamt hat gegen den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 103 Ä X „Gustav-Mahler-Straße“ keine Einwände. Es wird gebeten für die vorgesehenen Kindertagesstätten einen separaten Bauplan zu übersenden.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan sind in der ausgewiesenen Erdgeschosszone im Bereich „Hofwohnen“ unter anderem auch Kindertagesstätten zulässig. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), in welchem das Vorhaben, zu dessen Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet, detailliert dargestellt ist, soll im Erdgeschossbereich neben einer Arzt- und einer Physiotherapiepraxis lediglich eine Großtagespflege und keine Kindertagesstätte angesiedelt werden. Bevor die Räumlichkeiten für den Betrieb einer Großtagesstätte freigegeben werden, werden diese in einem gesonderten Verfahren, welches vom städtischen Amt für Kinderbetreuung und vorschulische Bildung koordiniert wird, auf deren Eignung hin geprüft. Hierbei wird das Gesundheitsamt erneut beteiligt.

**5. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit E-Mail vom 27.12.2017**

Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Errichtung einer Wohnanlage und eines privaten Quartierparkhauses sprächen, sind nicht zu erkennen. Vielmehr eignet sich das zur Überplanung anstehende Gelände aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit für die Nutzung als Wohngebiet „Hofwoh-

nen“.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der südwestlich angrenzenden gewerblichen Nutzung entstehen dürfen, die in der Folge zu Einschränkungen für den dort ansässigen Betrieb führen könnten.

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

Dies wird zur Kenntnis genommen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzung sind in Folge der Planung nicht zu erwarten.

#### **6. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 11.01.2018**

Zunächst wird auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von den Ingolstädter Kommunalbetrieben bereits abgegebenen Stellungnahmen vom 07.07.2017, 12.07.2017, 19.07.2017 sowie 01.09.2017 verwiesen, welche insbesondere die Bereiche Entwässerung, Wasserversorgung sowie Abfallwirtschaft thematisieren. Diese Stellungnahmen haben weiterhin Bestand und sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist noch Folgendes zu beachten:

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist unter Nr. III.8 „Brandschutz“ vermerkt, dass die Löschwasserbereitstellung ausschließlich über Überflurhydranten nach DIN EN 14384 erfolgen soll. Gemäß der Beschlussvorlage für den Stadtrat zur Entwurfsgenehmigung ist als Beschlussempfehlung der Verwaltung vermerkt, dass die zwei bestehenden Unterflurhydranten ausreichend und zusätzliche Hydranten nicht erforderlich sind. Ein Umbau der bestehenden Unterflurhydranten zu Überflurhydranten sei nach Mitteilung des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz nicht notwendig. Demzufolge müsste der oben genannte Hinweis zur Löschwasserbereitstellung entsprechend angepasst werden.

Gemäß Nr. 13 im Teil I der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan sind von der Vorhabenträgerin neben den entstehenden Kosten für den ursächlich mit dem Vorhaben verbundenen Erschließungsaufwand auch die kausalen Folgekosten zu übernehmen.

Dieser Sachverhalt trifft auf die Umverlegung des Fuß- und Radweges und der damit verbundenen Umverlegung der bestehenden Wasserversorgungsleitungen zu; eine vertragliche Regelung ist erforderlich.

Für den nördlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus“ festgesetzt. Zwischen dem geplanten Vorhaben der Vorhabenträgerin innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht ein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit der Fläche des neu zu errichtenden Parkhauses. Ausgelöst durch den Abriss des bestehenden Garagenhofes innerhalb des Vorhabengebietes sollen wegfallende Stellplätze in der Quartiersgarage nachgewiesen werden. Zusätzlich soll der nachzuweisende Stellplatzbedarf von verschiedenen Wohngebäuden in einer gut erreichbaren Lage gebündelt werden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan sieht die Einziehung des als beschränkt öffentlich für Fußgänger und Radfahrer gewidmeten Weges auf dem Grundstück FINr. 2638/1, Gemarkung Ingolstadt, und die Überbauung mit einem Parkhaus vor. An der Ostseite des geplanten Parkhauses ist eine neue, direkte Fuß- und Radweg-Verbindung von der Gustav-Mahler-Straße zur Richard-Wagner-Straße geplant. Innerhalb des bestehenden Fuß- und Radweges verläuft eine Wasserversorgungsleitung VW 150 PVC. Mit der Umverlegung des Fuß- und Radweges ist

ebenso eine Umverlegung der Wasserversorgungsleitung VW 150 PVC in die neue Wegeverbindung erforderlich. Für die Trasse der öffentlichen Wasserversorgungsleitung ist innerhalb des geplanten Fuß- und Radweges eine Versorgungsfläche freizuhalten.

Die Vorhabenträgerin hat die Umverlegung der Wasserversorgungsleitung mittels einer vertraglichen Regelung (Erschließungsvertrag) mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR zu koordinieren und die hierbei anfallenden Kosten zu tragen.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung berücksichtigt bereits die in der Vergangenheit mit Schreiben vom 07.07.2017, 12.07.2017, 19.07.2017 sowie 01.09.2017 von Seiten der Ingolstädter Kommunalbetriebe vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sodass diesbezüglich keine weitere Veranlassung gegeben ist.

Der Hinweis zur Löschwasserbereitstellung unter Nr III.8 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde entsprechend angepasst.

Die Vorhabenträgerin wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits auf den Verlauf mehrerer Versorgungsleitungen innerhalb des derzeit bestehenden Fuß- und Radweges hingewiesen. Der Vorhabenträgerin ist weiterhin bekannt, dass zusammen mit der Umverlegung des Geh- und Radweges auch die Umverlegung dieser Versorgungsleitungen erforderlich ist. Zusätzlich ist in dem mit der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Durchführungsvertrag vereinbart, dass, sollte im Zuge der Baumaßnahmen im Vertragsgebiet die Umverlegung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen im Vertragsgebiet erforderlich sein, die Vorhabenträgerin mit den betroffenen Spartenträgern Kontakt aufzunehmen, mit diesen die Leitungsumverlegung (soweit erforderlich unter Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung) zu koordinieren und die hierbei anfallenden Kosten zu tragen hat.

**7. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 17.01.2018**

Der bestehende Baum an der südöstlichen Grenze des Flurstücks FINr. 2591/5 ragt in den Einflussbereich der im Gehweg verlaufenden Gasleitung (ein entsprechender Plan wurde der Stellungnahme beigelegt). Das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, welches einen Mindestabstand von 2,50 Meter zwischen Leitung und Baummitte fordert, ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Fernwärme-Vorranggebiet. Eine Anbindung an dieses Netz ist vorgesehen.

Die Umverlegung der bestehenden Netzkabel im öffentlichen Geh- und Radweg FINr. 2638/1 ist notwendig. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen. Siehe Konzessionsvertrag § 4 Abs. 3 „Folgepflichten und Folgekosten“.

Zur Sicherung der Netzkabel ist innerhalb des geplanten Weges eine Versorgungsfläche für die Trasse freizuhalten. Die benötigte Versorgungsfläche richtet sich nach dem DVGW Regelwerk. Es wird eine frühzeitige Spartenkoordination empfohlen.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Bei dem in der Stellungnahme angesprochenen Baum an der südöstlichen Grenze des Flurstücks FINr. 2591/5 handelt es sich um einen Bestandsbaum, welcher für den Übergangsbereich der Gustav-Mahler-Straße zum künftigen Fuß- und Radweg

straßenraumprägend ist und daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten – soweit sicherheitsrechtlich möglich – erhalten bleiben soll. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht wird der angesprochene Baum als erhaltensfähig sowie als erhaltenswert eingestuft.

Unter Nr. I.11 wird im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan auf die Berücksichtigung des DVGW Regelwerkes GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ hingewiesen. Der Anwendungsbereich dieses Regelwerkes bezieht sich allerdings lediglich auf die Neupflanzung von Bäumen bzw. den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand. Da im vorliegenden Fall sowohl der in der Stellungnahme angesprochene Baum an der südöstlichen Grenze des Flurstücks FlNr. 2591/5, als auch die Gasleitung im Gehweg der Gustav-Mahler-Straße bereits vorhanden sind und auch in Folge der vorliegenden Planung keine Änderung erfahren, ist der Anwendungsbereich für das in der Stellungnahme zitierte Regelwerk nicht eröffnet.

Vielmehr ist es unabhängig vom laufenden Bauleitplanverfahren stets die Aufgabe der einzelnen Leitungsträger, die Sicherheit ihrer bestehenden Leitungen zu gewährleisten und vor Beschädigungen durch Wurzeleinwuchs mittels geeigneter passiver Leitungsschutzmaßnahmen zu schützen.

Der Leitungsträger hat im vorliegenden Fall somit eigenständig zu prüfen, ob der angrenzende Bergahorn, welcher auf Privatgrund steht, eine Gefahr für die im Gehweg verlaufende Gasleitung darstellt und ggf. passive Leitungsschutzmaßnahmen, soweit möglich und verhältnismäßig, vorzunehmen. Sollte sich im Rahmen der Prüfung herausstellen, dass eine Baumfällung aus Sicherheitsgründen unvermeidbar ist, so steht diesem der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht entgegen. Unter Nr. I. 11 ist festgesetzt, dass, sollten im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzte Gehölze ausfallen (hierunter zählt auch, wenn Bäume aus Sicherheitsgründen nicht mehr erhalten werden können), diese nachzupflanzen sind. Für Nachpflanzungen gelten sodann die Vorgaben des in der Stellungnahme zitierten DVGW Regelwerkes GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und somit auch die Einhaltung des 2,5 m großen Mindestabstandes zwischen Baumstamm und Leitung. Gem. den Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. I.11 ist zudem eine Abweichung vom festgesetzten Baumstandort möglich, soweit diese grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarrechtlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vertretbar ist.

Auf die Fernwärmeversorgung im Plangebiet wird in der Begründung unter Nr. 7.2 hingewiesen.

Die Vorhabenträgerin wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits auf den Verlauf mehrerer Versorgungsleitungen innerhalb des derzeit bestehenden Fuß- und Radweges hingewiesen. Der Vorhabenträgerin ist weiterhin bekannt, dass zusammen mit der Umverlegung des Geh- und Radweges auch die Umverlegung dieser Versorgungsleitungen erforderlich ist. Zusätzlich ist in dem mit der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Durchführungsvertrag vereinbart, dass, sollte im Zuge der Baumaßnahmen die Umverlegung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen im Vertragsgebiet erforderlich sein, die Vorhabenträgerin mit den betroffenen Spartenträgern Kontakt aufzunehmen, mit diesen die Leitungsumverlegung (soweit erforderlich unter Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung) zu koordinieren und die hierbei anfallenden Kosten zu tragen hat.

## **8. Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 17.07.2018**

Die privaten Stellplätze direkt neben der öffentlichen Straßenfläche werden kritisch gesehen, da hier eine klare Abtrennung fehlt und ein falsches bzw. unberechtigtes Parken zu erwarten ist.

Über dem nordwestlichen Bereich der Tiefgarage stehen zwei Bäume. Ferner befinden sich am nördlichen Ende der Tiefgarage ebenfalls einige Bäume, die direkt angrenzend zur Tiefgarage sind. Um Schäden am Bauwerk zu vermeiden, sollten diese Bäume versetzt werden. Wegen den Mindestabständen, die eingehalten werden müssen, sollte das Gartenamt beteiligt werden.

Der Fuß- und Radweg von der Wendeanlage zur Richard-Wagner-Straße sollte mindestens 4 m breit sein. Die Kosten für den Neubau des Gehweges sind von der Vorhabenträgerin zu übernehmen. Die Detailplanung ist mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

Im nördlichen Bereich des Parkhauses müssen bei den Ein- und Ausfahrten Anpassungsarbeiten in der Richard-Wagner-Straße und im Gehweg / Querungshilfe erfolgen. Dieser Bereich befindet sich außerhalb des Bebauungsplanes. Daher sollte dieser geringfügig nach Norden hin erweitert werden.

Der vorhandene Gehweg, der durch das Parkhaus überbaut wird, ist aktuell gewidmet und muss entwidmet werden. Der neue Gehweg muss neu gewidmet werden. Der neu geplante Gehweg sollte vor dem Abbruch des vorhandenen Gehweges hergestellt sein.

Die Gustav-Mahler-Straße gilt als erstmalig endgültig hergestellte Straße. Abgerechnet wurden:

- Gehwegbefestigung 1975
- Oberflächenbefestigung und Parkplätze 1973
- Fahrbahnunterbau 1972
- Grunderwerb 1972

Bei dem „Lebensalter“ der Gustav-Mahler-Straße ist ein Sanierungs-/Umbauebedarf gegeben. Da die Umbaumaßnahmen aber zum jetzigen Zeitpunkt nur auf die Realisierung des Bauvorhabens abzustellen sind, ist eine Kostenübernahme durch die Vorhabensträgerin notwendig. Ansonsten sind bei einer Beitragserhebung in Form von Ausbaubeiträgen auch die östlich angrenzenden Grundstücke mitherausanzuziehen.

Im Durchführungsvertrag mit den Bauträgern des Vorhabens ist unbedingt die Übernahme der etwaigen Ausbaumaßnahmen und der damit verbundenen Kosten für die Gustav-Mahler-Straße aufzunehmen.

Grundsätzlich sind im Bebauungsplan keine Maßketten sowie Geh- und Radwege eingezeichnet. Die Mindestbreiten bzw. die notwendigen Breiten der Straße, Geh- und Radwege sollten eingehalten werden. Geprüft werden können diese auf Basis des vorliegenden Planes nicht. Planungen der inneren und äußeren Erschließung sind daher mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat)“ gekennzeichnete Fläche liegt auf dem Privatgrundstück der Vorhabenträgerin, sodass es Aufgabe der Grundstückseigentümerin ist, geeignete Maßnah-

men gegen falsches bzw. unberechtigtes Parken zu treffen.

Der Freiflächengestaltungsplan, in welchem neben dem konkreten Baumstandorten auch die Art der zu pflanzenden Bäume verbindlich festgelegt wird, wurde vorab mit dem Garten- und dem Umweltamt abgestimmt. Von beiden Fachämtern wurde den darin vorgesehenen Baumstandorten zugestimmt. Bei der Auswahl der einzelnen Baumarten oberhalb bzw. angrenzend zur Tiefgarage wurde von den Fachämtern darauf geachtet, dass diese aufgrund der zu erwartenden Wurzelentwicklung mit dem Bauwerk verträglich sind. Unter Nr. 1.7 ist im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan zudem festgesetzt, dass bei Pflanzungen von Bäumen auf Tiefgaragen pro Baum auf einer Fläche von mind. 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 60 cm vorzusehen ist. Zudem werden unter Nr. 1.8 im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Aufschüttungen zugelassen, soweit sie der Gestaltung und Funktionalität der Aufenthalts- und Spielbereiche sowie der Erstellung notwendiger Pflanzflächen dienen. Da es sich bei den angesprochenen Bäumen um Neupflanzungen auf Privatgrund handelt, kann die Vorhabenträgerin zusätzlich mit aktiven Baumschutzmaßnahmen einem möglichen späteren Konflikt zwischen Baum und Bauwerk entgegenwirken.

Der in der Planung vorgesehene Fuß- und Radweg weist wie gefordert eine Breite von 4 Metern auf. Im Rahmen des mit dem Tiefbauamt abgestimmten Durchführungsvertrages wird die Vorhabenträgerin verpflichtet, den neu anzulegenden Geh- und Radweg nach den Vorgaben des städtischen Tiefbauamtes auf eigene Kosten herzustellen. Für den Zeitraum zwischen dem Baubeginn des Parkhauses, infolgedessen der derzeit bestehende Geh- und Radweg entfällt, und der Fertigstellung des neuen Verbindungsweges hat die Vorhabenträgerin die Durchwegung zur Richard-Wagner-Straße gem. den Vorgaben des Tiefbauamtes mittels eines temporären Wege-Provisoriums sicherzustellen.

Das Entwidmungsverfahren für den derzeit bestehenden Gehweg wird aktuell parallel zum Bauleitplanverfahren durch das Tiefbauamt durchgeführt. Eine Widmung des neuen Geh- und Radweges erfolgt nach Fertigstellung.

Eine Erweiterung des Bebauungsplanumgriffes nach Norden hin ist nicht erforderlich, da der für den nördlich angrenzenden Straßenraum geltende Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 103 „Richard-Wagner-, Gaimersheimer- und Neuburger Straße“ in dem von der Änderungsplanung betroffenen Bereich keinen Gehweg sowie keine Querungshilfe explizit festsetzt. Anpassungsarbeiten in der Richard-Wagner-Straße sowie im Bereich des Gehweges sind daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ohne Erweiterung des Planungsumgriffes jederzeit möglich.

Gemäß den Ausführungen in der Stellungnahme ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein Sanierungs-/Umbauebedarf bei der Gustav-Mahler-Straße gegeben.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages kann lediglich die Übernahme von Erschließungs-/ (Folge-)Kosten vereinbart werden, soweit diese in kausalem Zusammenhang mit dem beabsichtigten Bauvorhaben stehen – also in Folge des Vorhabens entstehen oder durch das Vorhaben bedingt sind. Da die Gustav-Mahler-Straße allerdings bereits zum jetzigen Zeitpunkt (also vor Realisierung des Bauvorhabens) einen Sanierungsbedarf aufweist, ist eine vertragliche Vereinbarung zur Übernahme etwaiger Ausbaumaßnahmen für die Gustav-Mahler-Straße und der damit verbundenen Kosten aufgrund des fehlenden kausalen Zusammenhangs zum Vorhaben nicht möglich. Die Beteiligung der Vorhabenträgerin an den Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Rahmen des Beitragsrechtes bleibt unberührt. In den Durchführungsvertrag wurde eine Regelung aufgenommen, dass sollte durch das von der Vorhabenträgerin geplante Bauvorhaben an der Gustav-Mahler-Straße die Straße über den normalen Gebrauch hinweg beansprucht werden und sich der Straßenzustand folglich noch weiter verschlechtern, die Vorha-

beträgerin die Kosten für die Behebung der hieraus entstandenen Schäden an den vorhandenen Straßen und Wegen zu übernehmen hat.

Die Mindestbreiten bzw. die notwendigen Breiten des Geh- und Radweges sind in der Planung berücksichtigt. An der bestehenden Gustav-Mahler-Straße erfolgen keine Änderungen zum derzeitigen Bestand. Die Breite des neu anzulegenden Geh- und Radweges (Verbindung zwischen Gustav-Mahler-Straße und Richard-Wagner-Straße) ist mit dem Tiefbauamt abgestimmt. Bei der inneren Erschließung des Vorhabengebietes handelt es sich um Privatwege auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin, sodass eine Abstimmung mit dem Tiefbauamt entbehrlich ist.

#### **9. Umweltamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 14.12.2017**

Von Seiten des Umweltamtes bestehen zu der vorliegenden Planung keine Einwände. Auf die Stellungnahme vom 29.06.2017 wird verwiesen. In dieser wurde unter anderem eine maximal mögliche Durch- und Begrünung des Plangebietes (Fassaden-/Dachbegrünung), die Einhaltung der städtischen Baumschutzverordnung sowie die Einhaltung der Vorgaben des Artenschutzes gefordert. Weiterhin wurde auf die Erforderlichkeit immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan, auf mögliche Beeinträchtigungen des Plangebietes durch die sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindende Rüstungsalblast "Fort 101 (Habermann)" sowie auf die Möglichkeit des zu Tage Förderns von Sprengmitteln bei Erdarbeiten im Plangebiet hingewiesen.

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

Dies wird zur Kenntnis genommen. Unter Nr. I. 11 wurde in die Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern im Baugebiet Hofwohnen sowie innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus“ aufgenommen. Weiterhin findet sich an derselben Stelle die Festsetzung, dass die Freiflächen des Baugrundstückes sowie die privaten Grünflächen dauerhaft zu begrünen sind. Zudem wurden im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan mehrere Baumneupflanzungen verbindlich festgesetzt. Auf die konkrete Gestaltung der Grünflächen auf den Baugrundstücken kann im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes allerdings nicht weiter Einfluss genommen werden. Für das dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegende Vorhaben wird jedoch mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, zu dessen Bestandteil ein mit dem städtischen Garten- und Umweltamt abgestimmter Freiflächengestaltungsplan zählt. Dieser enthält verbindliche Regelungen zur konkreten Gestaltung der im Vorhabengebiet festgesetzten Grünstreifen/-flächen.

Bei der Planung im nördlichen Erweiterungsbereich (Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus“) wurde zudem darauf geachtet, die bestehende Begrünung planungsrechtlich weitestgehend zu sichern sowie durch neue Baumpflanzungen und Dachbegrünungen zu verstärken. Weiterhin wurde unter Nr. I.11 im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan die Begrünung der künftigen Parkhausfassade festgesetzt, sodass auch in diesem Bereich auf eine maximal mögliche Durch- und Begrünung geachtet wurde.

Unter Nr. III. 9 findet sich im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan ein Hinweis auf die Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt, deren Einhaltung obligatorisch ist. Gleiches gilt für den nach Artenschutzrecht zulässigen Zeitraum für Schnitt-, Rodungs- und Entsorgungsmaßnahmen. Hierzu wurde ebenfalls unter Nr. III.9 ein entsprechender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen. Die Vorgaben des Immissionsschutzes wurden in der Planung ebenfalls berücksichtigt. Zu den Belangen des Lärmschutzes findet sich unter Nr. I.12 eine mit dem Umweltamt abgestimmte Festsetzung.

Unter Nr. 10 wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan auf die Nähe des Plangebietes zu der bestehenden Rüstungsalblast „Fort 101 (Habermann)“ eingegangen. Weiterhin findet sich unter Nr. III.6 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes ein Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden schädlicher Bodenveränderungen bzw. eines konkreten Altlastenverdachts.

Unter Nr. III. 6 wurde ein Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen, dass beim Zutage fördern von Fundmunition unverzüglich die Feuerwehr/Polizei zu verständigen ist.

#### **10. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 14.12.2017**

Zu der vorliegenden Planung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 29.06.2017 als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen.

Hierbei wurden insbesondere die Wasserversorgung des Plangebietes, sowie die Beseitigung von im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwasser, der Grundwasser- und Bodenschutz (inkl. Altlasten) thematisiert.

Die Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit. Weitere Anregungen zu den nun vorgelegten Unterlagen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht veranlasst.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Auf die sich in der Nähe zum Plangebiet befindende Rüstungsalblast „Fort 101 (Habermann)“ wird unter Nr. 10 in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan eingegangen. Zudem findet sich im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. III.6 ein Hinweis zum erforderlichen Vorgehen, sollte im Zuge der Baumaßnahmen kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden. Weiterhin wurden die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Regenwasserbehandlung unter Nr. III. 3 sowie hinsichtlich ggf. erforderlicher Auffüllungen unter Nr. III.7 entsprechend den Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt ergänzt.

Hinsichtlich des Anschlusses der künftigen Gebäude an die öffentliche Kanalisation findet sich unter Nr. III.1 ein entsprechender Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan.

---