

| | | |
|--|-------------------|--------------------------------|
| BESCHLUSSVORLAGE V0407/18 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 | 02.05.2018 | |

| Gremium | Sitzung am | Beschlussqualität | Abstimmungs- ergebnis |
|---|------------|-------------------|--------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung | 12.06.2018 | Vorberatung | |
| Stadtrat | 28.06.2018 | Entscheidung | |

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX "Stargarder Straße" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

- Entwurfsgenehmigung -

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden in die Abwägung zum Bebauungsplanentwurf eingestellt und entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung behandelt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 106 Ä XX „Stargarder-Straße“ inklusive Begründung und Umweltbericht sowie der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden genehmigt.
Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst ganz oder teilweise(*) folgende Grundstücke der Gemarkung Ingolstadt: 5113, 5113/1, 5113/2, 5113/8, 5154, 5111/7(*), 5113/9(*), 5158(*)
3. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung und Umweltbericht genehmigt.

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. | | |

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

wenn ja,

| | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> freiwillig | <input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben |
| <input type="checkbox"/> einstufig | <input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig |
| <p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 19.06.2017 bis 19.07.2017 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).</p> | |

Kurzvortrag:

Der Stadtrat hat am 26.04.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ beschlossen. In der Zeit zwischen dem 19.06.2017 und dem 19.07.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen sind mit entsprechendem Abwägungsvorschlag der Verwaltung unter Teil „A“ des Kurzvortrages dargestellt.

An der städtebaulichen Konzeption haben sich in Folge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss keine wesentlichen Änderungen ergeben. Vielmehr wurde das von der Vorhabenträgerin geplante Bauvorhaben infolge der eingegangenen Stellungnahmen weiterentwickelt und konkretisiert. Um im Plangebiet eine ausreichend große Wendefläche sowie Stellplatzflächen für die im Plangebiet vorgesehene öffentlichkeitswirksame Nutzung (z.B. Kita) gewährleisten zu können, wurde nach erfolgter Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss im Bereich des Grundstücks der Flurnummer 5158, Gemarkung Ingolstadt, etwas erweitert.

Im Zuge der vorliegenden Planung ist die Einziehung einer Teilfläche der bestehenden Stargarder Straße (FINr. 5113/9, Gemarkung Ingolstadt), welche als Verkehrsfläche öffentlich gewidmet und als Wendefläche ausgebildet ist, erforderlich. Dies wird unter Buchstabe „B“ des Kurzvortrages näher erläutert.

Zudem sind in Folge des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes mehrere privatrechtliche Grundstücksgeschäfte (Kauf- bzw. Verkauf von Grundstücksteilflächen; Dienstbarkeitsbestellung) zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin erforderlich. Nähere Erläuterungen hierzu finden sich unter Buchstabe „C“ des Kurzvortrages.

Unter Buchstabe „D“ werden sodann noch die Eckpunkte für den mit der Vorhabenträgerin bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 106 Ä XX „Stargarder-Straße“ abzuschließenden Durchführungsvertrag dargestellt.

Da der vorliegende Bebauungsplan die zulässige bauliche Nutzbarkeit der darin gelegenen Grundstücke erhöht, entsteht für die Grundstückseigentümerin (Vorhabenträgerin) eine zusätzliche Beitragsschuld nach §§ 3 und 5 Abs. 9 der Beitrags- und Gebührensatzungen zur Entwässerungssatzung sowie zur Wasserabgabensatzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/EWS und BGS/WAS). Davon können aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen nach Art. 5 Abs. 2a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) und der dazu ergangenen Rechtsprechung keine Ausnahmen zugelassen werden. Zur Ermittlung der Beitragshöhe wird die Differenz zwischen der neu zulässigen Geschossflächenzahl und der nach § 5 BGS/EWS sowie §§ 5 und 5a der BGS/WAS bereits zu Beiträgen veranlagten baulichen Ausnutzung nach dem aktuell geltenden Beitragssatz (vgl. § 6 BGS/EWS und BGS/WAS) herangezogen. Der Nacherhebungstatbestand ist der Vorhabenträgerin bekannt. Konkrete, grundstücksbezogene Informationen zur Beitragserhebung und -höhe können von ihr bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR erfragt werden.

A. Inhalte der Anregungen und Stellungnahmen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von folgenden Stellen mitgeteilt, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden bzw. dass deren Belange durch die Planung nicht berührt werden:

- 1. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern mit Schreiben vom 26.06.2017**
- 2. Gesundheitsamt mit Schreiben vom 29.06.2017**
- 3. Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 21.06.2017**
- 4. NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 17.07.2017**
- 5. Rechtsamt mit E-Mail vom 30.06.2017**

Von folgenden Stellen wurden hingegen Bedenken und Anregungen vorgebracht:

- 1. Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 22.06.2017**
- 2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 04.07.2017**
- 3. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 10.07.2017**
- 4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 12.07.2017**
- 5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 14.07.2017 sowie vom 14.12.2017**
- 6. Bezirksausschuss IV – Südost in der Sitzung vom 12.07.2017**
- 7. Deutsche Bahn AG DB Immobilien mit Schreiben vom 18.07.2017**
- 8. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 13.06.2017**
- 9. Gartenamt mit Schreiben vom 18.07.2017**
- 10. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 17.07.2017**
- 11. Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 27.06.2017**
- 12. Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 17.07.2017**
- 13. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 17.07.2017, vom 24.07.2017 sowie 15.12.2017**
- 14. Tiefbauamt mit Schreiben vom 20.07.2017**
- 15. Umweltamt mit Schreiben vom 25.07.2017**
- 16. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 13.07.2017**
- 17. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 29.06.2017**
- 18. Bayernets GmbH mit Schreiben vom 19.06.2017**
- 19. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 14.07.2017**
- 20. Private Stellungnahme mit Schreiben vom 29.01.2018**

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

1. Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 22.06.2017

1. Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Regelwerken der DVGW herzustellen.
2. Die Löschwasserbereitstellung (Grundsatz) soll ausschließlich über Überflurhydranten nach DIN EN 14384 geschehen. Sie sind durch waagerechte weiß-rot-weiße Farbstreifen normgerecht zu kennzeichnen.
3. Für den Objektschutz (z.B. von Wohnquartieren) können sich baurechtlich zusätzliche Anforderungen an die Löschwasserversorgung ergeben.

4. Sofern Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m (Laufflinie) von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den Grundstücksteilen vor und hinter den Gebäuden zu schaffen. Zu allen Gebäudeseiten, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, sind Feuerwehru- bzw. -umfahrten und Aufstellflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einschließlich der dazu gehörigen Anlage 7.4/1 ist jeweils zu beachten
5. Für die Feuerwehr bestimmte Eingänge, Zugänge zu notwendigen Treppenträumen und Einspeiseeinrichtungen für Löschwasser müssen unmittelbar erreichbar sein.
6. Die Feuerwehruzufahrten, -durchfahrten, und -umfahrten sowie Bewegungs- und Aufstellflächen sind nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Feb. 2007), dem dazugehörigen Einführungserlass herzustellen.
7. Mögliche Tiefgaragenzufahrten sind so zu planen, dass sie sich nicht mit Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr überschneiden.
8. Die Breiten und Kurvenradien der Erschließungsstraßen sind so zu bemessen, dass sie jeder Zeit uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können, dies gilt besonders für Wendepalten bzw. Wendehammer.
9. Sperrbalken und Sperrpfosten in Feuerwehruzufahrten müssen mit Verschlüssen versehen sein, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können. Alternativ ist auch ein Feuerwehrverschluss DIN 14925 möglich. Vorhängeschlösser dürfen nur dann verwendet werden, wenn deren Bügeldicke 5 mm nicht übersteigt.
10. Generell sind Feuerwehruzufahrten von der Straße aus, der das jeweilige Objekt hausnummernmäßig zugeordnet ist, zu erstellen.
11. Erforderliche Feuerwehruzufahrten sind verkehrsrechtlich zu kennzeichnen und zu sichern. Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr sind von Kraftfahrzeugen oder sonstigen Gegenständen freizuhalten.
12. Die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude/Nutzungseinheiten zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges durch die Feuerwehr mittels tragbaren Leitern bzw. durch Hubrettungsgeräte (Drehleiter) ist im Vorfeld zu klären (Aus den Planunterlagen, die dem Amt und für Brand- und Katastrophenschutz zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme vorlagen, war die Erreichbarkeit der Gebäude nicht eindeutig zu erkennen). Die Flächen für die Feuerwehr sind rechtzeitig in die Planung mit auf zu nehmen.
13. Liegen Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche, so sind an geeigneter Stelle Hinweisschilder entsprechend der Straßennamen- und Hausnummernsatzung der Stadt Ingolstadt anzubringen.
14. Grundsätzlich empfiehlt das Amt für Brand- und Katastrophenschutz Ingolstadt die Planung der brandschutztechnischen wie auch der feuerwehrtechnischen Belange so früh wie möglich in die Gesamtplanung mit einfließen zu lassen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet nach Rücksprache mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz und den Stadtwerken Ingolstadt Netze GmbH zum einen über einen neu zu errichtenden Hydranten im Bereich des künftigen Wendepaltes an der Stargarder Straße mit 48 m³/h sowie zum anderen über den bestehenden Unterflurhydranten (UH-925) außerhalb des Plangebietes an der Peisserstraße mit 192 m³/h und dem diesbezüglich erforderlichen „Feuerwehrweg“ (Wegfläche mit öffentlichem Gehrecht) im nördlichen Plangebiet sicher-

gestellt. Weitere Hydranten sind nach Aussage des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz nicht erforderlich. Ein Wenden der Feuerwehrfahrzeuge am Ende der Stargarder Straße wird künftig nicht erforderlich sein, da diese über einen Verbindungsweg direkt auf die Südliche Ringstraße abgeleitet werden. Dementsprechend ist im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. Nr. I.10 im westlichen Plangebiet eine Fläche mit (öffentlichem) Fahrtrecht für Versorgungs- sowie Feuerwehrfahrzeuge festgesetzt. Im Rahmen des noch mit der Vorhabenträgerin zu schließenden Durchführungsvertrages wird eine Verpflichtung zur Bestellung der oben genannten, erforderlichen Dienstbarkeiten vereinbart.

Die Flächen für die Feuerwehr und somit die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude und Nutzungseinheiten im Plangebiet wurden zwischenzeitlich von der Vorhabenträgerin mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abgestimmt und sind im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend berücksichtigt. Weiterhin wurde der Vorhabenträgerin die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangene Stellungnahme des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz zur Kenntnisnahme und Beachtung zugeleitet, sodass der Vorhabenträgerin auch die weiteren brandschutzrechtlichen Vorgaben, welche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht berücksichtigt werden können, allerdings im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu beachten sind, bekannt sind.

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt mit Schreiben vom 04.07.2017

Nach Ziffer 10 (Begründung; Stand Februar 2017) umfasst „der Geltungsbereich eine direkt an der Südlichen Ringstraße bzw. am Zufahrtsbereich zur Donaulände liegende Fläche mit umfangreichem Baumbestand.“ Aufgrund der Lage und bisherigen Einstufung als Grünfläche ist zu erwarten, dass seitens der Naturschutzbehörde entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (siehe Abb. 7 des Leitfadens zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“; StMLU 2003) ein relativ hoher Ausgleichsfaktor gefordert wird, soweit hier Bauten errichtet werden. Für die notwendigen Ausgleichsflächen müssen aber außerhalb des Baugebietes in der Regel landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Um dem Grundsatz des § 1 a Abs. 2 BauGB, dass „mit Grund und Boden sparsam umgegangen“ und „landwirtschaftlich [...] genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen“ zu entsprechen, sollten die Grünflächen erhalten bleiben.

Nachdem „die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfes und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen“ erst im Laufe des weiteren Verfahrens durchgeführt wird (siehe Ziffer 2.2, Begründung/Umweltbericht, Stand Februar 2017) wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Flächen, die für den notwendigen Ausgleichsflächenbedarf außerhalb des Planungsgebietes herangezogen werden, weiterhin und langfristig für landwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung gestellt werden sollten, um die starke Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Raum Ingolstadt zu begrenzen.

Um die Auswirkungen auf die Agrarstruktur außerhalb des geplanten Geltungsbereiches zu minimieren, sind zudem notwendige Ausgleichsmaßnahmen im größtmöglichen Umfang innerhalb des Planungsgebietes zu erbringen.

Es wird angeregt, auch für die Grünflächen Festsetzungen zu erlassen, die eine naturnahe, ökologisch orientierte Flächengestaltung und –pflege sicherstellen, um den Ausgleichsbedarf im Rahmen der Eingriffsregelung zu begrenzen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die an die Südliche Ringstraße sowie an die Verbindung zur Donaulände angrenzende Grünfläche mit umfangreichem Baumbestand wird soweit wie möglich in das vorliegende Planungskonzept integriert, sodass sich der Eingriff in den Grünbestand in Folge der Planung so gering wie möglich gestaltet. Um den Baumbestand entlang der Südlichen Ringstraße und der Verbindungsstraße zur Donaulände für die Zukunft planungsrechtlich zu sichern, wird die be-

troffene Fläche im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf dieser Fläche ist gemäß der Festsetzung unter Nr. I.13 im Bebauungs- und Grünordnungsplan dauerhaft ein dichter, gestufter Gehölzbestand zu sichern. Außerdem sind ausgefallene Bäume nachzupflanzen.

Ebenfalls unter Nr. I.13 ist im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt, dass die private Grünfläche im nördlichen Plangebiet landschaftsgerecht zu erhalten und unter besonderer Berücksichtigung des angrenzenden Biotopes zu entwickeln ist. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Einfriedungen ist in diesem Bereich unzulässig.

Die Überplanung des übrigen Teils der bestehenden Grünfläche erfolgt unter Berücksichtigung des naturschutzrechtlichen Wertes der Flächen, welcher bei der Beurteilung des notwendigen Kompensationsfaktors im Rahmen der Ausgleichsflächenberechnung herangezogen wird. Der konkrete Bedarf an Ausgleichsflächen ist unter Nr. I.14 im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt. Insgesamt wurde für das Plangebiet ein Ausgleichsflächenbedarf von 1.941 m² errechnet. Um den erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf abzumildern und somit auch diesbezüglich dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden aus § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wurden im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan geeignete Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere unter Nr. I.13 (Grünordnung), I.15 (Artenschutz) sowie II.4 (Einfriedungen)) verbindlich festgesetzt. Die Ausweisung der Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes war mangels geeigneter Flächen nicht möglich. Aus diesem Grund werden die erforderlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück der Flurnummer 2016, Gemarkung Mailing nachgewiesen. Auf diesem befindet sich derzeit neben landwirtschaftlicher Nutzfläche bereits ein dichter Bestand heimischer Laubgehölzer. Die Pflege bzw. Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen wird, wie bisher, soweit wie möglich an ortsansässige Landwirte vergeben.

3. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 10.07.2017

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da die Detailabstimmung bereits im Vorfeld erfolgte. Es ist durch herausnehmbare Poller o.ä. sicherzustellen, dass die Durchfahrt von der Stargarder Straße in die Südliche Ringstraße nur für berechtigte Fahrzeuge (Versorgungsfahrzeuge) möglich ist.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

In der Plangrafik wurde zwischen der Stargarder Straße und der Südlichen Ringstraße gem. Nr. I.11 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes ein Bereich festgesetzt, innerhalb dessen lediglich die Ausfahrt für den Versorgungsverkehr möglich ist. Zudem sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird, die Anbringung mehrerer (herausnehmbarer) Poller im westlichen Bereich der Versorgungsstraße zwischen der Stargarder Straße und der Südlicher Ringstraße vor, sodass eine Durchfahrt vom Wendebereich der Stargarder Straße hin zur Südlichen Ringstraße künftig allein von berechtigten Versorgungs- sowie Feuerwehrfahrzeugen erfolgen wird.

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 12.07.2017

Im Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

D-1-7234-0534

(Untertägige Teile der Schanzen des 16., 17. und 19. Jahrhundert)

Das Plangebiet überlagert im Nordwesten und Westen bekannte Teilflächen oben genannten Bodendenkmals, welches sich noch deutlich weiter ins Plangebiet hinein erstrecken könnte. Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art daher in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG, worauf gebeten wird hinzuweisen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihren derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?. Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen sind auf der Serviceseite des BLfD unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung – Ausführung – Dokumentation“ oder unter dem Link http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf zu finden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Es wird gebeten, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

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

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

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Nach Prüfung des Sachverhaltes ist eine Umplanung des Vorhabens nicht möglich. Im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde die derzeit bekannte Teilfläche des in der Stellungnahme genannten Bodendenkmals gekennzeichnet. Diese Fläche wird im

Rahmen der vorgesehenen Bebauung nicht berührt bzw. beeinträchtigt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich das genannte Bodendenkmal weiter in das Planungsgebiet erstreckt, wird in den Festsetzungskatalog unter Nr. I.17 aufgenommen, dass gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bei Bodeneingriffen jeglicher Art eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 14.07.2017 sowie vom 14.12.2017

Flugsicherungstechnik:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ (Hochbauten) bezieht sich auf ein Gebiet, welches ca. 8.800 m vom Flugplatzrundsuch-/sekundärradar des Flugplatzes Manching entfernt ist, innerhalb des Zuständigkeitsbereiches liegt und radartechnisch erfasst wird. Nach Vorlage der Unterlagen wurde der Bebauungsplan flugsicherungstechnisch einer Bewertung unterzogen.

Bewertungsergebnis:

Die zu erwartenden Störeinflüsse durch das genannte Vorhaben genau zu quantifizieren, ist ohne nähere Untersuchung nicht möglich. Um weiterhin die uneingeschränkte Nutzung des Flugplatzrundsuch- und Sekundärradars zu gewährleisten, ist ein signaturtechnisches Gutachten zu beauftragen. Im Rahmen dieses Gutachtens sind Maßnahmen gegen etwaige Störeinflüsse aufzuzeigen und der Bundeswehr zur Bewertung vorzulegen.

In einer ergänzenden Stellungnahme vom 14.12.2017 wurde mitgeteilt, dass nach zwischenzeitlicher Vorlage weiterer Unterlagen sowie des geforderten signaturtechnischen Gutachtens der Bebauungsplan einer erneuten flugsicherungstechnischen Bewertung unterzogen wurde. Nach Auswertung aller Bewertungskriterien bestehen aus flugsicherungstechnischer Sicht nunmehr keine Bedenken zum Bauvorhaben.

Immissionsschutz:

Das ausgewiesene Baugebiet liegt ca. 1.500 m westlich des Standortübungsplatzes „Auf der Schanz“ und ca. 1.000 m nordwestlich von der Pionierkaserne. Aufgrund der Lage kann es je nach Windstärke und Windrichtung zu erhöhten Schallimmissionen im ausgewiesenen Baugebiet kommen. Bauungen oder andere Flächennutzungen dürfen im Hinblick auf die dafür geltenden Schallpegelrichtwerte (Immissionsrichtwerte) keinen einschränkenden Einfluss auf den Dienstbetrieb der Liegenschaften der Bundeswehr ausüben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Ausführungen hinsichtlich der Flugsicherungstechnik werden zur Kenntnis genommen. Unter Nr. I.16 findet sich im vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplan die Festsetzung, dass die an den im Plan gekennzeichneten Fassaden liegenden Fenster schutzbedürftiger Räume in Schallschutzklasse 4 auszuführen und mit mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten sind. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die gelegentlich vom Pionierübungsplatz ausgehenden Immissionsbeiträge von den Wohnungen im Plangebiet ferngehalten werden und so durch die vorliegende Planung keine Einschränkungen für den Dienstbetrieb auf den nahegelegenen Liegenschaften der Bundeswehr entstehen.

6. Bezirksausschuss IV – Südost in der Sitzung vom 12.07.2017

Der Bezirksausschuss IV Südost begrüßt insgesamt das Vorhaben, da damit neben den 40 Wohnungen, die mit neuestem Standard wieder errichtet werden, über 100 Wohnungen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus neu geschaffen werden. Dabei ist die Lage schon als bevorzugt zu bezeichnen, da sowohl die Anbindung an die Innenstadt, an Freizeiteinrichtungen und an den Freizeitraum Donau hervorragend ist. Auch für die aus einem Wettbewerb hervorgegangene Gestaltung des Areals besteht Zustimmung.

Allerdings hat der Bezirksausschuss Bedenken im Hinblick auf den angewandten Stellplatzschlüssel. Auch wenn es sich hier um Wohnungen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus handelt, schließt dies weitere Entwicklungen bei den Bewohnern nicht aus, was häufig auch in nicht nur einem Krafffahrzeug mündet. Es wird gebeten, dies hier nochmals zu bedenken.

In dem Areal ist auch eine 4-gruppige Kindertageseinrichtung vorgesehen. Der Bezirksausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass das Bringen und Abholen der Kinder meist mit dem Auto erfolgt und Eltern in diesem Zusammenhang kaum bereit sind, auch nur wenige Meter zu Fuß zu gehen. Der Bezirksausschuss sieht daher hier einen unbedingten Bedarf, sich für diese Situation „Stellplätze“ bzw. Alternativen zu überlegen. Von einem Abstellen des Autos während dieser Zeit entlang der Brückenabfahrt wird dringend abgeraten, da es hier sonst praktisch täglich zu gefährlichen Situationen kommt.

Als Folge des Verkehrs zum und vom Kindergarten und dazu noch der Verkehr durch die neue Zahl an Anwohner sieht der Bezirksausschuss massive Störungen für den Bereich der Star-garder Straße. Bereits heute ist die Straße einseitig zugeparkt, sodass es bei jedem Begegnungsverkehr zu Ausweichmaßnahmen kommen muss. Da speziell die Kinder in einem engen Zeitfenster gebracht werden und die Eltern dann ja wieder abfahren, sind Probleme und Beschwerden vorprogrammiert. Es ist daher unbedingt erforderlich hierzu Überlegungen zur Beruhigung der Verkehrssituation anzustellen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Anwendung des Stellplatzschlüssels für die Wohnnutzung im Vorhabengebiet basiert auf der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS). Gemäß der Projektbeschreibung der Vorhabenträgerin, soll das gesamte Vorhaben aus Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus finanziert werden. Eine entsprechende Regelung wird diesbezüglich in den noch mit der Vorhabenträgerin zu schließenden Durchführungsvertrag aufgenommen. Die städtische Garagen- und Stellplatzsatzung sieht gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit der dazugehörigen Anlage 1 die Schaffung von einem Stellplatz pro Wohneinheit bei öffentlich geförderten Wohnungen vor. Aufgrund der innenstadtnahen Lage sowie der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Linien 51, 52 sowie N9, N10, N19) ist die Anwendung des in der städtischen Stellplatzsatzung für öffentlich geförderten Wohnungsbau angegebenen Stellplatzschlüssels als ausreichend und vertretbar anzusehen.

Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze für eine mögliche Kindertagesstätte im Plangebiet gilt mangels einer Regelung in der oben angeführten städtischen Stellplatzsatzung die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Demnach ist für Kindertageseinrichtungen ein Stellplatz pro 30 Kinder erforderlich. Unter Nr. I. 8 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird für eine Kindertagesstätte im Plangebiet allerdings ein höherer als der in der Garagen- und Stellplatzverordnung vorgeschriebene Stellplatzschlüssel festgesetzt. Demnach sind im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan für eine Kindertagesstätte im Plangebiet 1 Stellplatz pro 20 Kinder sowie zusätzlich 10 Besucherstellplätze festgesetzt. Fünf dieser Besucherstellplätze sind sodann von der Vorhabenträgerin in dem als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“ dargestellten Bereich nachzuweisen und entsprechend zu beschildern. Die verbleibenden erforderlichen Stellplätze sind im Plangebiet nachzuweisen. Hierfür sind unter anderem gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan westlich des Baukörpers (A) Stellplatzflächen vorgesehen. Da im Vorhabengebiet somit ausreichend Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr einer möglichen Kindertagesstätte vorhanden sein werden, ist ein Abstellen der Pkws entlang der Brückenabfahrt nicht erforderlich. Unabhängig hiervon wird Seitens des Amtes für Verkehrsmanagement und Geoinformation derzeit die Ausweisung eines Allgemeinen Parkverbotes im Abbiegebereich Südliche Ringstraße/Peisserstraße geprüft.

Inwieweit infolge der Planung Maßnahmen zur Beruhigung der Verkehrssituation in der Stargarder Straße erforderlich werden, ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens in einem gesonderten verkehrsrechtlichen Verfahren zu prüfen. Derzeit lässt sich aus der Planung heraus noch nicht genau abschätzen, wie sich die Verkehrssituation in der Stargarder Straße künftig entwickeln wird. So ist vor allem nicht absehbar, wieviel Hol- und Bring-Verkehr zu der von der Vorhabenträgerin im Vorhabengebiet geplanten Kindertagesstätte künftig tatsächlich mit dem PKW erfolgen wird, beziehungsweise wie viele Kinder direkt aus dem Quartier in der geplanten Kindertagesstätte betreut werden, ohne dass hierdurch zusätzliche Verkehrsbewegungen in der Stargarder Straße zu erwarten sind.

Derzeit ist das Parken in der Stargarder Straße an drei Stellen aufgrund von Stellplatz- oder Feuerwehruzufahrten unterbrochen. An diesen Stellen kann das Passieren des Gegenverkehrs abgewartet werden. Die künftigen Bewohner des Vorhabengebietes werden die Tiefgarage gemäß den Vorgaben im Vorhaben- und Erschließungsplan in Richtung Südlicher Ringstraße /Schillerbrücke verlassen, sodass diese kaum zu einer Mehrung der Verkehrsbewegungen in der Stargarder Straße beitragen. Es bleibt somit, wie eben schon angeführt, abzuwarten, inwieweit sich der Hol- und Bringverkehr zu bzw. von der geplanten Kindertagesstätte auf die Verkehrsbewegungen in der Stargarder Straße auswirken wird. Die Situation wird nach Errichtung des Vorhabens und Inbetriebnahme der Kindertagesstätte erneut zu bewerten sein.

7. Deutsche Bahn AG DB Immobilien mit Schreiben vom 18.07.2017

Durch die Planung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Es werden daher weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall etc.) wird vorsorglich hingewiesen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Bahnanlage der Deutschen Bahn wurde in der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingeholten bauakustischen Bemessung mit betrachtet, sodass die von der Bahnanlage ausgehenden, auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bei der Festsetzung unter Nr. I.16 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes berücksichtigt wurden.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 13.06.2017

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. Es wird zudem darauf aufmerksam gemacht, dass eine unterirdische Versorgung des Baugebietes durch die Telekom nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen wird.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (ein Bestandsplan wurde der Stellungnahme beigefügt). Es wird gebeten, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie nicht behindert werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Das Bauvorhaben tangiert bestehende Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Im Zuge der Bauausführung müssen die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegenden Telekommunikationslinien voraussichtlich (teilweise) verlegt werden, sodass die Anregungen der Deutschen Telekom insbesondere bei der Bauausführung zu beachten sind. Der Vorhabenträgerin wurde die vorliegende Stellungnahme mitsamt Lageplan weitergeleitet. Es obliegt der Vorhabenträgerin rechtzeitig vor Baubeginn mit der Leitungsträgerin Kontakt aufzunehmen, um die Bauausführung unter Sicherung der bestehenden Leitungstrassen sowie die erforderliche Umverlegung der Telekommunikationslinie zu koordinieren. Ein entsprechender Passus wird in den noch mit der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

Unter Nr. I. 13 ist im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan die Berücksichtigung des Merkblattes „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verbindlich festgesetzt.

Durch welchen Anbieter künftig eine Versorgung des Baugebietes vorgenommen wird, ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

9. Gartenamt mit Schreiben vom 18.07.2017

Das Gartenamt bittet in seiner Stellungnahme vom 18.07.2017 um Berücksichtigung folgender Punkte in der Planung:

- Entlang der westlichen und nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches sollte ein Streifen von ca. 15 m Breite im Flächennutzungsplan als Grünfläche und im Bebauungsplan als nicht eingezäunte private Grünfläche dargestellt werden. Die Grünfläche in Dreiecksform, die außerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes liegt, sich aber innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im nordöstlichen Bereich befindet, sollte ebenfalls als nicht eingezäunte private Grünfläche ausgewiesen werden. Damit kann der dort vorhandene Baumbestand planerisch gesichert und für die Öffentlichkeit erhalten werden.
- Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes doch erhebliche Eingriffe in den Gehölzbestand vorgesehen sind und es inzwischen ein wichtiges planerisches Ziel ist, bei Starkregenereignissen die Kanalisation und andere Vorfluter zu entlasten, sind die Dächer der geplanten Gebäude zu begrünen. Gründächer tragen in erheblichem Umfang dazu bei, den oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser zu verzögern. Zudem wird für alle höher gelegenen Wohnungen, die auf die Gründächer der Verbindungsbauten schauen können, ein attraktiver Ausblick erzielt.
- Versorgungsleitungen sind durch Trassenbündelung so zu verlegen, dass Eingriffe in den Gehölzbestand möglichst vermieden werden.
- Im Verlauf des Verfahrens ist zu prüfen, in welchem Umfang durch das geplante Bauvorhaben Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen notwendig werden. Weiterhin ist zu klären, welche zu entfernenden Bäume der Baumschutzverordnung unterliegen und in welchem Umfang dafür Ersatzpflanzungen durchzuführen sind.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die in der Stellungnahme angesprochene Fläche entlang der südlichen Ringstraße und der Abfahrt zur Peisserstraße ist im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. Nr. I.13 als Grünfläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, welche dauerhaft als dichter gestufter Gehölzbestand zu sichern ist. Ausgefallene Bäume und Sträucher auf dieser Fläche sind nachzupflanzen.

Das Gelände fällt von dem entlang der südlichen Ringstraße verlaufenden Fußweg hin zu den

Vorhabengrundstücken erheblich ab. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht wurde in Abstimmung mit dem Gartenamt unter Nr. II.4 festgesetzt, dass grenzständige Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der o.g. Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. den Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zulässig sind. Die in der Stellungnahme genannte Grünfläche im nordöstlichen Planbereich ist im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. Nr. I.13 als private Grünfläche festgesetzt, welche von baulichen Anlagen sowie Einfriedungen freizuhalten ist.

Unter Nr. I.13 wurde im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern ab einer Fläche von 100 m² festgesetzt. Allerdings wurde in die eben genannte Festsetzung aufgenommen, dass bei Gebäuden oder Gebäudeteilen bei einer Höhenentwicklung von mehr als 9 Vollgeschossen aus Gründen der Windsogsicherung von einer Dachbegrünung abgesehen werden kann.

Ebenfalls unter der Nr. I. 13 ist im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt, dass das DVGW Regelwerk GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau im Plangebiet verbindlich zu beachten sind. So wird gewährleistet, dass bei der Verlegung von Versorgungsleitungen der Gehölzbestand nicht beeinträchtigt wird.

Unter Nr. I. 14 ist im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan der im Zuge der Planung erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen, sowie die Art und der Ort der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Freiflächenplanung ist mit dem Garten- und Umweltamt unter Beachtung der städtischen Baumschutzverordnung abgestimmt.

10. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 17.07.2017

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

Ende Juni 2017 konnte festgestellt werden, dass im Planungsbereich ein Brutrevier des Grauschnäppers vorhanden ist und im Grünstreifen zur Südlichen Ringstraße hin sang ein Gelbspötter. Bei beiden Vogelarten handelt es sich um besonders geschützte Arten. Durch die bauliche Nachverdichtung kommt es möglicherweise zum Verlust von Lebensräumen und Nahrungsgrundlagen der beiden genannten und zahlreicher weiterer Vogelarten. Es wird daher die Schaffung von neuen Lebens- und Nahrungsräumen im Planungsbereich 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. Das Planungsgebiet befindet sich zentral im Projektgebiet IngolStadtNatur einem Teilprojekt von „Animal-Aided Design“. IngolStadtNatur ist ein gemeinsames Projekt der Universität Kassel, der Technischen Universität München und der Stadt Ingolstadt.

Im Rahmen der Stellungnahme wird aus einer Veröffentlichung der technischen Universität München (TUM) über das Konzept und das Ziel des Animal Aided Design zitiert.

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. Zudem sollte der Lebensraum des Gelbspötters erhalten bleiben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Mittels der Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung unter Nr. I. 13 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes sollen sowohl Lebensraum als auch Nahrungsgrundlagen für die in der Stellungnahme genannten Vogelarten sowie vieler weiterer Vogelarten erhalten bleiben. So wird unter Nr. I.13 im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan u.a. bestimmt, dass der entlang der südlichen Ringstraße sowie der Verbindung zur Peisserstraße hin bestehende Gehölzbestand größtenteils erhalten bleibt. Dieser Bereich wird im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, welche dauerhaft als dichter gestufter Gehölzbestand zu sichern ist, festgesetzt. Ausgefallene Bäume in diesem Bereich sind nachzupflanzen.

Im Anschluss an das Biotop IN-1349-000, welches im Westen an das Plangebiet angrenzt, setzt der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan eine private Grünfläche fest, welche landschaftsgerecht zu erhalten und unter besonderer Berücksichtigung des angrenzenden Biotops zu entwickeln ist. Die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Einfriedungen ist in diesem Bereich gem. der Festsetzung unter Nr. I.13 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes unzulässig.

Weiterhin ist im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. I.15 festgesetzt, dass im Rahmen sogenannter CEF-Maßnahmen (Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion gem. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 Bundesnaturschutzgesetz, welche vor dem baulichen Eingriff in funktionaler Beziehung durchgeführt werden müssen) für Mehlschwalben, Mauersegler, Fledermäuse und den Grauschnäpper in Abstimmung mit dem städtischen Umweltamt Nisthilfen, Fledermauskästen sowie Halbhöhlen an den Bestandsgebäuden in der unmittelbaren Umgebung anzubringen sind. Eine entsprechende Verpflichtung zur Durchführung dieser Maßnahmen auch in den noch mit der Vorhabenträgerin zu schließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan zugrunde liegende Vorhaben wurde von der Universität Kassel und der Technischen Universität München für ein Animal – Aided – Design - Projekt ausgewählt. Nach derzeitigem Stand sollen hierbei insbesondere die Tierarten Igel und Haussperling berücksichtigt werden. Allerdings wurde der Vorhabenträgerin die vorliegende Stellungnahme des Landesbunds für Vogelschutz in Bayern e.V. übersandt, sodass auch die dortigen Ausführungen hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden sowie der Errichtung möglicher Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für weitere Vogelarten im Rahmen des Animal Aided Design-Projektes und der Ausführungsplanung Berücksichtigung finden können. Eine Verpflichtung im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgt hierzu allerdings nicht.

11. Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 27.06.2017

Es wird auf das Schreiben des Regionsbeauftragten für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern vom 21.06.2017 verwiesen.

Das Plangebiet liegt im Südosten von Ingolstadt unmittelbar östlich der südlichen Ringstraße und ist bereits weitgehend bebaut und als Wohngebiet ausgewiesen. Die bestehende Bebauung soll durch 4- bis 16- geschossige Wohnbebauung ersetzt werden, das bestehende Wohngebiet bis zur begrenzenden Straße um ca. 0,4 ha erweitert werden.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 1 a Abs. 5 BauGB in Hinsicht auf den Klimawandel Aussagen zu Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen werden sollen. 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. Dies sollte ergänzt werden.

In diesem Zusammenhang könnte 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:

Die in Nr. I.13 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes vorgeschriebene Dachbegrünung leistet einen positiven Beitrag u.a. in Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser, was insbesondere bei klimabedingten Starkregenereignissen zur Entlastung der örtlichen Abwasserkanäle und bodennahen Sickerflächen führt.

Durch die kompakte Anordnung der Baukörper kann die Energieeffizienz der einzelnen Gebäude im Vorhabengebiet gesteigert und optimiert werden. Das Vorhaben liegt zudem im sogenannten Wärmevorzugsgebiet der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH, sodass ein Anschluss an das Fernwärmesystem vorgesehen ist. Unter Nr. I. 16 wird im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ausgeschlossen. Weiterhin ist die Zulässigkeit von technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung ohne Flächenbegrenzung in Nr. II.1 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt. Den Anforderungen des Klimaschutzes ist damit entsprechend den vorgebrachten Anregungen Rechnung getragen.

12. Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 17.07.2017

Laut RP 10 B I 8.2 (Z) kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Größtenteils östlich des Planungsgebietes liegt lt. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplanes Ingolstadt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 06 „Donauniederung“ entlang einer Altlaufschlinge der Donau. Im nördlichen Bereich reicht die Planung in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet hinein. Im betroffenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll insbesondere auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden:

Die Donauauwälder sollen nachhaltig gesichert und entwickelt werden. Feuchtgebiete, insbesondere Altwässer, Flutmulden und Vermoorungen sollen erhalten werden. Zerstörte Auenbiotope sollen nach Möglichkeit reaktiviert werden. Direkt östlich der Planung liegt das Biotop Nr. IN-1349 „Altlaufschlinge mit Gehölzbestand / Park zwischen Donau und Pionierkaserne“. Hier sollte eine Abstimmung bzgl. des Einflusses der Planung auf eine nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Auwaldes bzw. der Reaktivierung zerstörter Auenbiotope in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen und wird im Rahmen der Innenentwicklung begrüßt.

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (...) (LEP 1.3.1 (G)). Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP 6.2.1 (G)). Es sollte dargelegt werden, inwiefern die Planung, bzgl. der Förderung regenerativer Energiequellen und der Energieeffizienzsteigerung optimiert ist bzw. werden kann. (z.B. Gebäudeausrichtung bzgl. Nutzung solarer Energie, Kompaktheit der Gebäude und Vermeidung von Verschattung).

Eine Variante der geplanten 110 kV-Kabelleitung der Bayernwerk AG vom UW Kothau zum UW Ingolstadt/Mitte quert den nordöstlichen Bereich der vorliegenden Planung.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wird dem an die Planung im Norden angrenzenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 06 „Donauniederung“ Rechnung getragen. So wird der an der nördlichen Grundstücksgrenze entlang der Abfahrt von der Südlichen Ringstraße hin zur Peisserstraße bestehende Baumbestand im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. Nr. I.13 als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Fläche ist dauerhaft als dichter gestufter Gehölzbestand zu sichern. Weiterhin sind in diesem Bereich ausgefallene Bäume und Sträucher nachzupflanzen.

Im nord-östlichen Plangebiet wurde in Verlängerung an das angrenzende Biotop Nr. IN-1349 eine private Grünfläche festgesetzt, welche gem. Nr. I.13 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde landschaftsgerecht zu erhalten und unter besonderen Berücksichtigung des angrenzenden Biotopes zu entwickeln ist. Sowohl die Errichtung von baulichen Anlagen als auch Einfriedungen sind in diesem Bereich unzulässig. Weiterhin sind Einfriedungen an der gesamten Ostseite des Plangebietes mit Ausnahme der im Plan gekennzeichneten Freiflächen der geplanten Kindertagesstätte gem. Nr. II.4 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes unzulässig. Mittels dieser Festsetzungen wird ein verträglicher Übergang zu dem angrenzenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 06 „Donauniederung“ im Norden sowie zu dem benachbarten Biotop im Osten geschaffen und die nachhaltige Sicherung sowie die Entwicklung des Auwaldes gewährleistet.

Das Vorhaben liegt im sogenannten Wärmevorzugsgebiet der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH, sodass ein Anschluss an das Fernwärmesystem vorgesehen ist. Unter Nr. I. 16 wird im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ausgeschlossen. Durch die Anordnung kompakter Baukörper wird die Energieeffizienz der einzelnen Gebäude im Vorhabengebiet gesteigert und optimiert. Die Zulässigkeit von technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung ist ohne Flächenbegrenzung in Nr. II.1 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt. Den Anforderungen des Klimaschutzes ist damit entsprechend den vorgebrachten Anregungen Rechnung getragen.

Laut Auskunft der Bayernwerk AG werden derzeit mehrere Varianten der Trassenführung für die geplante 110 kV-Kabelleitung geprüft. Mit einer zeitnahen Entscheidung über den konkreten Trassenverlauf ist derzeit nicht zu rechnen, da von Seiten des Spartenträgers noch zahlreiche Aspekte zu klären sind. Allerdings verläuft die Trassenführung nach Auskunft der Bayernwerk AG bei allen Planungsvarianten stets im „öffentlichen Raum“, sodass keinerlei Handlungsbedarf im Hinblick auf das Bauleitplanverfahren besteht.

13. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 17.07.2017, vom 24.07.2017 sowie vom 15.12.2017

Von Seiten der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan für das Gebiet „Nr. 106 Ä XX Stargarder Straße“.

Die Bebauungsfläche liegt im Wärmevorzugsgebiet. Die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH wird das Baugebiet mit Fernwärme versorgen.

Das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten, das einen Mindestabstand von 2,50 Meter zwischen Leitung und Baummitte fordert. Es wird eine frühzeitige Spartenkoordinierung empfohlen.

In Abstimmung mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft wurde ein Trafostationsstandort festgelegt (ein entsprechender Plan, aus welchem der abgestimmte Standort für die Trafostation hervorgeht, liegt der Stellungnahme bei). Dieser ist mittels einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit dinglich zu sichern. Mit E-Mail vom 15.12.2017 teilten die Stadtwerke Ingolstadt ergänzend zu den bisher vorliegenden Stellungnahmen mit, dass nach Rücksprache mit der Vorhabenträgerin ein neuer Trafostationsstandort einvernehmlich festgelegt wurde. Dieser neue Standort kann von der GWG erworben oder auch durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dinglich gesichert werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Unter Nr. I.13 wird im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan die Berücksichtigung des Merkblattes DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ festgesetzt.

Es obliegt der Vorhabenträgerin rechtzeitig mit den Stadtwerken Ingolstadt sowie den übrigen betroffenen Spartenträgern Kontakt aufzunehmen und die Bauausführung unter Sicherung von bestehenden Leitungstrassen im Vorhabengebiet zu koordinieren. Ein entsprechender Passus wird in den noch mit der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH für die Sicherung des Trafostationsstandortes auf dem Grundstück der FINr. 5158 Gemarkung Ingolstadt, bzw. ein möglicher Verkauf der betroffenen Grundstücksfläche ist zwischen der Grundstückseigentümerin (der Vorhabenträgerin) und der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu regeln. In dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde allerdings eine entsprechende Fläche für die Errichtung einer Trafostation festgesetzt (Nr. I. 7), welche dem zwischen den Stadtwerken und der Vorhabenträgerin einvernehmlich festgelegten Standort entspricht.

14. Tiefbauamt mit Schreiben vom 20.07.2017

Straßenplanung

Die Sichtdreiecke aus der geplanten Tiefgarage und auf die Südliche Ringstraße sind zu beachten. Die straßenbegleitende Bepflanzung ist entsprechend so zu wählen bzw. zurückzuschneiden, dass die Sicht möglichst wenig eingeschränkt wird.

Die geplanten oberirdischen Stellplätze sollen entsprechend der Empfehlungen für die Anlage des ruhenden Verkehrs (EAR) geplant und umgesetzt werden.

Die Verbindungsstraße zwischen Stargarder Straße und der Südlichen Ringstraße ist entsprechend ihrer zukünftigen Verwendung und nach den allgemein gültigen Regelwerken zu planen und zu bauen. Insbesondere soll hier auf die Ein- und Ausfahrtsradien geachtet werden, um die Verkehrssicherheit und Befahrbarkeit gewährleisten zu können.

Inwieweit diese Verbindungsstraße zwischen Stargarder Straße und der Südlichen Ringstraße dem allgemeinen Verkehr zur Verfügung steht, ist aus der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht eindeutig ersichtlich. Diese soll zum einen der Andienung der geplanten Stellplätze dienen und zum anderen für Fahrzeuge, die der Versorgung und Entsorgung der Wohnanlage dienen, geschaffen werden.

Der Eingriff in den bestehenden Wendehammer muss mittels einer geeigneten Maßnahme kompensiert werden (Wendemöglichkeit für Fahrzeuge). Dies ist besonders wichtig, nachdem die betroffene Verkehrsfläche der Stargarder Straße (Umgriff Bebauungsplan) über der geplanten Tiefgarage liegen wird und um den Bring- und Holverkehr des Kindergartens gewährleisten zu können. Es ist weiter zu klären, wie Fahrzeuge berücksichtigt sind, die dort Be- und Entladen müssen, z.B. Möbeltransport, Müllfahrzeuge. Der Nachweis muss noch im Zuge ei-

ner genaueren Planung erbracht werden. Es ist des Weiteren zu klären, in wieweit hier ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht für die Stadt Ingolstadt – im Zuge einer Veräußerung der Teilflächen – erforderlich ist.

Flächen, die für die Entsorgung erforderlich sind, müssen auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung stehen. Flächen für den zweiten Rettungsweg (z.B. Aufstellflächen der Feuerwehr) sind im öffentlichen Bereich nicht zugelassen und sollen auf Privatflächen nachgewiesen werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Sichtbeziehungen bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage auf die Südliche Ringstraße sind bei der vorliegenden Planung nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt gewahrt. So wurde beispielsweise unter Nr. II.4 im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt, dass Einfriedungen im Bereich der Ausfahrt auf die Südliche Ringstraße beidseitig auf einer Länge von 3 m eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten dürfen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die erforderlichen Ein- und Ausfahrtsradien im Hinblick auf die vorgesehene Verbindungsstraße zwischen der Stargarder Straße und der Südlichen Ringstraße. Zudem wird in den noch mit der Vorhabenträgerin zu schließenden Durchführungsvertrag eine entsprechende Regelung aufgenommen, welche die Vorhabenträgerin bei der konkreten Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung zur Einhaltung der in der Stellungnahme genannten und für das Planungsvorhaben einschlägigen Technischen Regelwerke verpflichtet.

Die in der Stellungnahme angesprochene Verbindungsstraße zwischen der Stargarder Straße und der Südlichen Ringstraße soll lediglich Versorgungsfahrzeugen zur Verfügung stehen. Eine Nutzung durch den allgemeinen Verkehr wird nicht erfolgen. Dementsprechend ist in der Plangraphik an der besagten Stelle ein Bereich gem. Nr. I.11 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt, innerhalb dessen eine Ausfahrt lediglich für den Versorgungsverkehr ermöglicht wird. Weiterhin sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird, die Anbringung mehrerer (herausnehmbarer) Poller im westlichen Bereich der Versorgungsstraße zwischen der Stargarder Straße und der Südlichen Ringstraße vor. Mittels dieser Maßnahme soll sichergestellt werden, dass eine Durchfahrt vom Wendebereich der Stargarder Straße hin zur Südlichen Ringstraße künftig allein von berechtigten Versorgungs- sowie Feuerwehrfahrzeugen erfolgen wird.

Der Eingriff in den derzeit bestehenden Wendehammer wird durch die Errichtung einer Wendefläche im Südlichen Plangebiet kompensiert, welche im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. Nr. I.6 als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt ist. Die Wendefläche soll künftig öffentlich gewidmet werden und im städtischen Eigentum stehen, sodass eine Bestellung von Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt nicht erforderlich ist. Um die Abwicklung des Bring- und Holverkehrs für die im Plangebiet geplante Kindertagesstätte zu gewährleisten und ein Abstellen der Fahrzeuge im Wendebereich der Stargarder Straße zu verhindern, wurde in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt, sowie dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation westlich an die Wendefläche angrenzend eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“ gem. Nr. I.6 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes auf Privatgrund der Vorhabenträgerin verbindlich festgesetzt. Weitere Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr der von der Vorhabenträgerin im Plangebiet vorgesehenen Kindertagesstätte sind gem. Nr. I.8 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan auf den Vorhabengrundstücken nachzuweisen. Weiterhin hat die Vorhabenträgerin im Rahmen der inneren Erschließung der Vorhabengrundstücke sicherzustellen, dass

die Abwicklung von Möbel- oder sonstigen Anlieferungen auf den Vorhabengrundstücken selbst ohne Inanspruchnahme des öffentlichen Wendebereiches erfolgt.

Auch ein Halten von Müllfahrzeugen im Wendebereich der Stargarder Straße ist gemäß der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Die Müllentsorgung erfolgt im Plangebiet mittels sog. Unterflurmüllbehälter. Die diesbezüglich erforderlichen (Aufstell-) Flächen befinden sich gem. dem Vorhaben- und Erschließungsplan alle auf Privatgrund, sodass eine Inanspruchnahme öffentlicher Flächen bei der Müllentsorgung ebenfalls nicht erforderlich ist.

Wie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher gem. § 12 Abs.3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird, zu entnehmen ist, werden für den zweiten Rettungsweg keine öffentlichen Flächen in Anspruch genommen.

Straßenzustand

Aufgrund des bestehenden Straßenaufbaus und des Zustandes, muss davon ausgegangen werden, dass nach Abschluss der Bautätigkeit eine umfassende Erneuerung der Stargarder Straße erforderlich wird.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der ordnungsgemäße Straßenzustand wieder herzustellen, wobei eine diesbezügliche Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin unter dem Gesichtspunkt der Kausalität noch zu klären ist (s. Beschlussvorschlag zu dem nachfolgenden Punkt „Erschließungs- und Ausbaubeitragsrecht“).

Erschließungs- und Ausbaubeitragsrecht

Die neu zu schaffenden Wohnblöcke werden voraussichtlich über die Stargarder Straße und Südliche Ringstraße (Tiefgaragenausfahrt) erschlossen. Nach dem vorliegenden Lageplan werden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine neuen Straßen auf öffentlichem Grund geschaffen. Ob die Fläche des Wendehammers zurückgebaut werden soll, ist bis heute noch ungeklärt. Wenn dies aus verkehrlichen Gründen möglich ist, dann werden die Kosten laut Antrag der Vorhabenträgerin vom 24.02.2017 von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH getragen. Die Kosten der Anschluss- und Innenerschließung werden ebenfalls von der Vorhabenträgerin getragen werden.

Die Kosten für die Erneuerung der Stargarder Straße werden nach den Vorgaben des Straßenausbaubeitragsrechtes grundsätzlich auf alle Grundstücke an der Straße umgelegt. Da jedoch im Antrag der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft vom 24.02.2017 aufgeführt ist, dass die Vorhabenträgerin alle mit dem Vorhaben verbundenen Erschließungskosten, sowie die kausalen Folgekosten übernehmen wird, ist abzuklären, ob auch die nach Abschluss der Baumaßnahme anfallenden Straßenausbaukosten von der Vorhabenträgerin getragen werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der derzeit bestehende Wendehammer auf dem Grundstück der FINr. 5113/9, Gemarkung Ingolstadt, wird im Zuge des Bauvorhabens zurückgebaut. Die hierbei anfallenden Kosten sind von der Vorhabenträgerin zu tragen. Eine entsprechende Regelung wird in den noch zu schließenden Durchführungsvertrag aufgenommen. Gleiches gilt für die Kosten der Anschluss- und Innenerschließung.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages kann lediglich die Übernahme von Erschließungs-/ (Folge-)Kosten vereinbart werden, soweit diese in direktem kausalem Zusammenhang mit dem beabsichtigten Bauvorhaben stehen – also in Folge des Vorhabens entstehen oder durch das Vorhaben bedingt sind. Da die Stargarder Straße bereits zum jetzigen Zeitpunkt (also noch vor Realisierung des Bauvorhabens) einen Sanierungsbedarf aufweist, ist eine vertragliche Ver-

einbarung zur Übernahme der gesamten Straßenausbaukosten bei einer Erneuerung der Stargarder Straße aufgrund des fehlenden kausalen Zusammenhangs zum Vorhaben nicht möglich. Inwieweit in dem mit der Vorhabenträgerin noch zu schließenden Durchführungsvertrag allerdings eine Regelung dahingehend aufgenommen werden kann, dass, sollte durch das von der Vorhabenträgerin geplante Bauvorhaben die Stargarder Straße über den normalen Gebrauch hinweg beansprucht werden und sich der Straßenzustand folglich noch weiter verschlechtern, die Vorhabenträgerin die Kosten für die Behebung der hieraus entstandenen Schäden zu übernehmen hat, wird im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des Tiefbauamtes geklärt. Die Beteiligung der Vorhabenträgerin an den Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen des Beitragsrechtes bleibt unberührt.

Straßenrecht

Die Stargarder Straße ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, mit der FINr. 5113/9, Gemarkung Ingolstadt, zu der auch der Wendehammer gehört. Im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans würde ein Teilstück der gewidmeten Ortsstraße entfallen und müsste somit eingezogen werden. Es kann entwidmet werden, wenn es jegliche Verkehrsbedeutung verloren hat. Die aufzulassende Fläche sollte im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, sodass sie später auf dieser Grundlage eingezogen werden kann.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die aufzulassende Teilfläche des Grundstücks der FINr. 5113/9, Gemarkung Ingolstadt, wurde im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. Nr. III.11 entsprechend gekennzeichnet.

15. Umweltamt mit Schreiben vom 25.07.2017

Naturschutz / Baumschutz / Artenschutz

Der Eingriff ist auszugleichen. Ersatzmaßnahmen im Umgriff des Bebauungsplanes sind in einem abgestimmten Grünordnungsplan nachzuweisen. Es ist eine maximal mögliche Durch- und Begrünung (Fassaden-/Dachbegrünung) vorzusehen.

Zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen Bäume gefällt werden. Es ist ein Baumbestandsplan vorzulegen und für geschützte Bäume eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt zu beantragen. Dies hat sowohl durch den Erschließungsträger bereits vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wie Straßenbau, Kanalisation, Wasserversorgung zu erfolgen, als auch später durch die Grundstückseigentümer vor der Errichtung der Gebäude. Die Bestandsminderungen sind auszugleichen.

Die Vorgaben des Artenschutzes sind zu beachten. Schnitt-, Rodungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind im Zeitraum 01.10.- 28.02. durchzuführen. Für die Hochhausbebauung sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an den Glasflächen vorzusehen

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Unter Nr. I. 14 ist im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan der im Zuge der Planung erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen, sowie die Art und der Ort der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Zwar werden die erforderlichen Ausgleichsflächen planungs- und flächenbedingt nicht im Plangebiet nachgewiesen, allerdings wurde trotzdem in Abstimmung mit dem städtischen Garten- und Umweltamt auf eine größtmögliche Durch- und Begrünung im Plangebiet geachtet. So ist unter Nr. I.13 im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern im Plangebiet festgesetzt. 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 priva-

ten Freiflächen im Plangebiet kann im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht weiter Einfluss genommen werden. Allerdings enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird, einen zwischen der Vorhabenträgerin und dem städtischen Umwelt- und Gartenamt abgestimmten Freiflächengestaltungsplan, welcher verbindliche Regelungen zur konkreten Gestaltung der Freiflächen im Vorhabengebiet trifft. Zudem wird dieser abgestimmte Freiflächengestaltungsplan auch Bestandteil des noch mit der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrages.

Im Rahmen der Abstimmung zum Freiflächengestaltungsplan wurde dem Umweltamt zwischenzeitlich auch ein Baumbestandsplan für das Vorhabengebiet vorgelegt. Da die Einhaltung der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt obligatorisch ist, wurde auf eine diesbezügliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan verzichtet. Gleiches gilt für die in der Stellungnahme angesprochenen Vorgaben des Artenschutzes. Der Vorhabenträgerin wurde die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangene Stellungnahme des Umweltamtes zur Kenntnisnahme und Beachtung zugeleitet, sodass die Vorhabenträgerin der gem. dem Artenschutzrecht zulässige Zeitraum für Schnitt-, Rodungs- und Entsorgungsmaßnahmen bekannt ist und im Rahmen der Bauausführung eingehalten werden kann.

Lärmschutz

Zu den in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Nr. 8. angeführten Erläuterungen zur Schallsituation sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Planung keine weiteren Ergänzungen notwendig.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu den Belangen des Lärmschutzes findet sich unter Nr. I.16 eine mit dem Umweltamt abgestimmte Festsetzung.

Altlasten

Zu den in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Nr. 9 angeführten Erläuterungen zum Thema Altlasten und Sprengmittel sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Planung keine weiteren Ergänzungen notwendig.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Wasserrecht / Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

Keine Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

16. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 13.07.2017

1. Entwässerung

Die Planung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft GmbH sieht den Überbau des nördlichen Teils der Stargarder Straße mit einer Tiefgarage und einem Gebäude (Müll) vor. Im Bereich des nördlichen Teils der Stargarder Straße befindet sich mit einer Trassenlänge von ca. 46 m eine öffentliche Entwässerungsleitung DN 200 – STZ sowie die beiden Entwässerungsschächte 510620 und 510621.

Eine Abstimmung wegen der Überschneidung der geplanten Tiefgarage mit der bestehenden Trasse der Entwässerungsleitung DN 200 in der Stargarder Straße ist zwingend erforderlich

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Da der im Plangebiet anfallende Müll mittels Unterflurmüllbehälter entsorgt werden soll, ist im vorliegenden Planungsentwurf im Bereich des derzeitigen Wendehammers an der Stargarder Straße kein Gebäude, sondern ein barrierefreier Baumplatz vorgesehen.

Im Zuge der Bauausführung ist nach dem derzeitigen Planungsstand ein teilweiser Rückbau der bestehenden öffentlichen Entwässerungsleitung DN 200 sowie des Entwässerungsschachtes Nr. 510620 erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat dies im Rahmen der Ausführungsplanung frühzeitig mit dem betroffenen Sparten Träger abzustimmen. Ein entsprechender Passus wird in den noch mit der Vorhabenträgerin zu schließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die künftige Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über den bereits vorhandenen Mischwasserkanal DN 200 STZ in der Stargarder Straße, der jedoch hydraulisch zu ertüchtigen ist (DN300).

Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt. Die versiegelte Fläche des Plangebietes ist nahezu identisch mit der bisherigen bebauten Wohnbaufläche.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die hydraulische Ertüchtigung des Kanals erfolgt durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser aus den privaten Flächen ist im Plangebiet zu versickern oder anderweitig zu nutzen.

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig über belebte Bodenzonen zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn nachweislich eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

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 177 „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 zum schadlosen Einleiten 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 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 ist nicht zulässig.

Von Versickerungsanlagen dürfen keine Schäden (z.B. Vernässung) an Gebäuden und an benachbarten Grundstücken Dritter ausgehen. Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten angrenzender Bereiche verlagert werden.

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

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

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Unter Nr. I.13 wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Festsetzung zur Bodenversiegelung durch Belagsflächen sowie deren Wasserdurchlässigkeit aufgenommen. Ebenfalls unter Nr. I.13 findet sich im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan die Festsetzung, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer im Plangebiet ab einer Fläche von 100 m², soweit unter Berücksichtigung des Brandschutzes möglich, zu begrünen sind. Dies trägt insbesondere zur Abdämpfung von Ablaufspitzen bei Starkregenereignissen bei. Unter Nr. 6.2 in der Planbegründung wird näher auf die die Entwässerung des Plangebietes eingegangen. Hier findet sich neben Hinweisen zum Überflutungsschutz auch ein Hinweis, dass eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und Auffüllungen nicht zulässig ist.

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

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

Inwieweit die übrigen in der Stellungnahme genannten DWA Merk- und Arbeitsblätter für das vorliegende Vorhaben einschlägig bzw. zu beachten sind, wird im weiteren Verfahrensverlauf geklärt. Im Rahmen des noch mit der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrages wird sodann eine entsprechende Regelung aufgenommen werden.

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

Auch für das Anschlussverbot für Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen an die öffentliche Kanalisation ergibt sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kein Handlungsbedarf da dies bereits in der geltenden Entwässerungssatzung verbindlich festgesetzt ist.

2. Hydrogeologie

Grundwasserverhältnisse

Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei 362,0 m ü.N.N. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand somit ca. 4,0 bis 5,0 m.

Die mittleren höchsten Grundwasserstände wurden mit ca. 363,2m ü.N.N. ermittelt. Bei mittleren höchsten Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen verringert sich der Grundwasserflurabstand somit auf ca. 2,5 bis 3,0 m.

Hochwasserbedingt muss mit einem Grundwasseranstieg bis zu einer Höhenkote von 364,4 m gerechnet werden (Pfungsten 1999).

Bei der Begründung zum B-Plan, Seite I/4, Nr. 4.5 „Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser“ ist der 3. Satz wie folgt zu ändern:

„So liegt die derzeitige mittlere Grundwasserhöhe bei ca. 4,0 bis 5,0 m unter Geländeniveau.“

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde unter Nr. 8 entsprechend der Stellungnahme abgeändert.

Bodenverhältnisse und Versickerungsfähigkeit

Nach vorliegendem Kenntnisstand ist im Plangebiet von einer Versickerungsfähigkeit der Böden (quartärer Donauschotter) 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:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde von der Vorhabenträgerin bereits ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Die Vorhabenträgerin wurde zudem informiert, dass es ihre Aufgabe ist, weitere erforderliche Angaben zur Beschaffenheit des Baugrundes (inkl. Grundwasserstand) auf eigene Kosten zu klären, in die Planung einzubeziehen sowie erforderliche Mehraufwendungen zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.

Hinweise zur Bebauung

Tief liegende Gebäudeteile (Keller/Tiefgarage) sind unter Berücksichtigung des Bemessungswasserstandes (höchster zu erwartender Grundwasserstand mit projektspezifischem Zuschlag) mit druckwasserdichten Wannen zu versehen und ggf. gegen Auftrieb zu sichern. Im Regelfall sind Abdichtungen nach DIN 18 195 oder Bauweisen in WU (wasserundurchlässigem) Beton erforderlich.

Die Bemessungsgrundwasserstände sind vom Vorhabenträger eigenverantwortlich zu ermitteln. Orientierende Grundwasserstände zur Festlegung von baubezogenen Bemessungswasserständen können bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden.

Auch nach der Bauphase können Baukörper, die in den Grundwasserhorizont eingreifen, Veränderungen hervorrufen. Beispielsweise sind Grundwasseraufhöhungen im Anstrombereich und Grundwasserabsenkungen im Abstrombereich von Baukörpern sowie lokale Veränderungen der Grundwasserfließrichtung möglich. Eine zusätzliche, wenn auch temporäre Beeinflussung des Grundwassers ist durch Sickeranlagen (Rigolen oder Mulden) zu erwarten. Insbesondere in Verbindung mit den zuvor genannten Grundwasseraufhöhungen können sich negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung verstärken.

Um die Einflüsse der Niederschlagswasserversickerung auf die Grundwasserstände abzumildern, ist grundsätzlich eine möglichst langsame und verzögerte Versickerung über Gründächer erforderlich. Auch für den Fall, dass eine Niederschlagswasserversickerung aufgrund ungünstiger Untergrundverhältnisse nicht möglich ist und Niederschlagswasser über die Kanalisation abgeleitet wird, ist aus hydraulischen und wirtschaftlichen Gründen – zur Abdämpfung von Ablaufspitzen – die Errichtung von Gründächern notwendig.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Vorhabenträgerin wurde die vorliegende Stellungnahme der Ingolstädter Kommunalbetriebe zur Kenntnisnahme und Beachtung bei der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung weitergeleitet. Die Vorhabenträgerin wurde informiert, dass es ihre Aufgabe ist, die Bemessungsgrundwasserstände eigenverantwortlich und auf eigene Kosten zu ermitteln. Hin-

sichtlich der Ausgestaltung tief liegender Gebäudeteile wird eine entsprechende Regelung in den noch mit der Vorhabenträgerin zu schließenden Durchführungsvertrag aufgenommen. Eine Versickerung durch Sickeranlagen soll gem. der gesetzlichen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nur im Ausnahmefall zur Anwendung kommen, sodass negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung soweit wie möglich vermieden werden. Unter Nr. I. 13 ist im vorhabenbezogenen Bau- und Grünordnungsplan die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern festgesetzt.

Bauwasserhaltung

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.

Falls tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und wird dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich, sind hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen zu prüfen.

Durch eine vorausschauende Planung können individuelle wirtschaftliche Lösungen gefunden werden. Mehr hierzu unter 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 €/m³) erhoben.

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

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Vorhabenträgerin wurde die vorliegende Stellungnahme der Ingolstädter Kommunalbetriebe zur Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet, sodass ihr die zu beachtenden Vorgaben hinsichtlich der Bauwasserhaltung bekannt sind. Weiterhin wird eine entsprechende Regelung, welche insbesondere die Erfordernis der Antragstellung als auch die Verpflichtung zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vor Beginn einer genehmigten Grundwasserhaltungsmaßnahme enthält, in den noch mit der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über die bestehenden Wasserversorgungsleitungen VW 100 GG in der Stargarder Straße und die Wasserversorgungsleitung VW 200 GG in der Südlichen Ringstraße sichergestellt.

Über die Wasserversorgungsleitung VW 200 GG in der Südlichen Ringstraße können für den Grundschatz 192 m³/H Löschwassermenge im Plangebiet bereitgestellt werden. Über die Wasserversorgungsleitung VW 100 GG in der Stargarder Straße sind lediglich lokal 48 m³/h für den Grundschatz zu gewährleisten.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes (Objektschutz, insbesondere für die Hochhäuser / Bauteil A bis E) sind die Vorgaben des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz zu beachten. Die zusätzliche Errichtung von Hydranten an der Wasserversorgungsleitung VW 200 GG in der Südlichen Ringstraße ist abzustimmen.

Zur Gewährleistung des Brandschutzes ist ein Löschwasservertrag mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben zu schließen.

Den internen Brandschutz (Druckerhöhungsanlage etc.) hat der Hauseigentümer sicherzustellen.

Falls für jedes einzelne geplante Gebäude (Hochhaus) ein eigener Grundstücksanschluss gefordert wird, ergeben sich überlange Grundstücksanschlüsse nach § 20 Abs. 1 Wasserabgabebesatzung (WAS). Dies hat zur Folge, dass jeweils an der Grundstücksgrenze ein geeigneter Wasserzählschacht auf Kosten des Grundstückseigentümers zu erstellen oder der Hausanschlussraum entsprechend zu platzieren ist.

Der nördliche Teil der Stargarder Straße (ca. 47m) wurde mittels einer Tiefgarage überplant. Innerhalb der vorgenannten öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche, die innerhalb des Plangebietes liegt, befindet sich mit einer Trassenlänge von ca. 13 m eine öffentliche Wasserversorgungsleitung VW 100 GG sowie ein Unterflurhydrant UH-1073 (Stichhydrant) - unmittelbar an der derzeitigen Ostgrenze des Flurstücks FINr. 5113/2 („Stargarder Straße 15“). Zudem verläuft innerhalb des zuvor genannten Straßenbereichs der Grundstücksanschluss für die Gebäude „Stargarder Straße 8/10/12“.

Eine Abstimmung wegen der Überschneidung der geplanten Tiefgarage mit der bestehenden Wasserversorgungsleitung VW 100 GG in der Stargarder Straße ist zwingend erforderlich.

Weiter wird daraufhin gewiesen, dass die geplante Tiefgarage im Bereich der Nordostecke von „Stargarder Straße 8“ direkt an den bestehenden Grundstücksanschluss ragt bzw. diesen geringfügig überlagert. Eine Sicherung bzw. Umverlegung des Grundstücksanschlusses für „Stargarder Straße 8/10/12“ ist abzustimmen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet sich die Vorhabenträgerin auf eigene Verantwortung die Anforderungen an das Brandschutzkonzept mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzuklären und falls erforderlich einen Löschwasservertrag mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR abzuschließen. Die Erfüllung der Anforderungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Nach derzeitiger Planung ist kein zusätzlicher Hydrant an der Südlichen Ringstraße erforderlich, da die Löschwasserversorgung nach Rücksprache mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz und den Stadtwerken Ingolstadt Netze GmbH neben dem Hydranten im Bereich des künftigen Wendebereiches der Stargarder Straße über den bestehenden Unterflurhydranten (UH-925) außerhalb des Plangebietes an der Peisserstraße mit 192 m³/h und dem diesbezüglich erforderlichen „Feuerweg“ (Wegfläche mit öffentlichem Gehrecht) sichergestellt ist.

Der Vorhabenträgerin wurde die vorliegende Stellungnahme der Ingolstädter Kommunalbetriebe zur Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet, sodass ihr die Erforderlichkeit überlanger Grundstücksanschlüsse gem. § 20 Abs. 1 Wasserabgabebesatzung sowie die diesbezüglichen Vorgaben bekannt sind.

Im Zuge der Bauausführung ist nachzeitigem Planungsstand ein teilweiser Rückbau der bestehenden öffentlichen Wasserversorgungsleitung VW 100 GG, die Verlegung des bestehenden Unterflurhydranten UH-1073 sowie eine Verlegung der Grundstücksanschlüsse für die Gebäude Stargarder Straße 8,10 und 12 erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat dies im Rahmen der Ausführungsplanung frühzeitig mit dem betroffenen Spartenträger abzustimmen. Ein entsprechender Passus wird in den noch mit der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

4. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Grundsätzlich sind folgende Festlegungen der Abfallwirtschaftssatzung zu beachten:

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

Deshalb sind die Standorte für die 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.

Für die nördlich der Tiefgaragenausfahrt in Richtung Südliche Ringstraße geplante private Durchfahrtsstraße für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sind folgende Anforderungen einzuhalten:

- Mindestbreite der Straße / des Weges: 4,0 m
- ausreichende Tragfähigkeit der Straße / des Weges: geeigneter Unterbau für das zulässige Gesamtgewicht der Müllfahrzeuge von 32 t
- ausreichende Kurvenradien: Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR ist erforderlich
- Falls die private Durchfahrtsstraße für die Müllentsorgungsfahrzeuge nicht genutzt werden kann, ist eine Wendemöglichkeit vorzusehen – gemäß Unfallverhütungsvorschrift: eine Wendeplatte mit einem Mindestdurchmesser von 24 m.

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

- Mindestbreite des Zufahrtsweges: 4,0 m
- ausreichende Tragfähigkeit des Zufahrtsweges: geeigneter Unterbau für das zulässige Gesamtgewicht der Müllfahrzeuge von 32 t
- ausreichende Kurvenradien: Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben ist zwingend erforderlich
- Falls eine Wendemöglichkeit notwendig ist, muss eine Wendeplatte gemäß Unfallverhütungsvorschrift einen Mindestdurchmesser von 24 m aufweisen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der im Plangebiet anfallende Müll wird mittels Unterflurmüllbehälter entsorgt. Der im Vorhaben- und Erschließungsplan hierfür vorgesehene Standort inkl. Zufahrt und Aufstellfläche für das Entsorgungsfahrzeug wurden vorab von der Vorhabenträgerin mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR abgestimmt. Die Anforderungen, welche sich aus der Satzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR der Stadt Ingolstadt über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Ingolstadt (Abfallwirtschaftssatzung) ergeben, sind der Vorhabenträgerin bekannt. Die Einhaltung der Abfallwirtschaftssatzung ist obligatorisch, sodass die konkrete Ausführungsplanung hierauf abzustimmen ist, diesbezügliche Regelungen im vorhabenbezogenen Bau- und Grünordnungsplan allerdings entbehrlich sind.

5. Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke FINr. 5111/7 (TF), 5113, 5113/1, 5113/2, 5113/8, 5113/9 (TF), 5154 und 5158 (TF), der Gemarkung Ingolstadt.

Für diese vorgenannten Grundstücke sind die Herstellungsbeiträge für die Erschließungsmaßnahmen Wasser und Kanal bereits wie folgt abgegolten:

FINr. 5111/7 (12.877 m² Fläche):

Für dieses Grundstück wurde bisher noch kein Wasser- und Kanalbeitrag festgesetzt.

FINr. 5113 (2.055 m² Fläche):

Der Wasser- und Kanalbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 2.055 m² und für eine Geschossfläche von 1.004,64 m² (derzeitiger Bestand) abgegolten.

FINr. 5113/1 (1.457 m² Fläche):

Der Wasser- und Kanalbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 1.249 m² und für eine Geschossfläche von 1.684,02 m² (derzeitiger Bestand) abgegolten.

Für die Restfläche von 208 m² wurde bisher noch kein Wasser- und Kanalbeitrag festgesetzt.

FINr. 5113/2 (612 m² Fläche):

Der Wasser- und Kanalbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 612 m² und für eine Geschossfläche von 1.159,36 m² (derzeitiger Bestand) abgegolten.

FINr. 5113/8 (978 m² Fläche):

Der Wasserbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 978 m² und für eine Geschossfläche von 0,00 m² abgegolten. Der Kanalbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 978 m² und für eine Geschossfläche von 522,90 m² abgegolten.

FINr. 5113/9 (2.185 m² Fläche):

Für dieses Flurstück wurde bisher noch kein Wasser- und Kanalbeitrag festgesetzt (Straßenfläche).

FINr. 5154 (1.460 m² Fläche):

Für dieses Flurstück wurde bisher noch kein Wasser- und Kanalbeitrag festgesetzt (Nutzungsart Gehölz).

FINr. 5158 (10.686 m² Fläche):

Für den Anteil, der im Bereich des Plangebietes liegt, ist der Wasser- und Kanalbeitrag nur für die anteilige Grundstücksfläche (Flächenbeitrag), jedoch kein Beitrag für die Geschossfläche abgegolten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung (WAS) der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/WAS) und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/EWS) in der jeweils gültigen Fassung.

Falls entsprechend dem Bebauungs- und Grünordnungsplan nach seiner Rechtskraft eine größere – als die bereits abgegoltene – Geschossfläche (GFZ) zulässig ist, wird dadurch ein Nacherhebungstatbestand für die Kanal- und die Wasser- Herstellungsbeiträge ausgelöst. Die nachzuerhebenden Herstellungsbeiträge errechnen sich aus der Differenz der Herstellungsbeiträge zwischen den bereits abgegoltenen Grundstücks- und Geschossflächen und den künftigen Flächen bzw. der künftig zulässigen Geschossflächen (GFZ).

Falls weitere beitragsauslösende Tatbestände auftreten (z.B. Überschreitung der zulässigen GFZ durch Bebauung der Grundstückszumessungen bzw. für Flächen, für welche noch keine Beiträge erhoben wurden), sind hierfür Herstellungsbeiträge nach den jeweils geltenden Bestimmungen der BGS/WAS und BGS/EWS zum Entstehungszeitpunkt festzusetzen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Umfang der bisher für das Plangebiet abgegoltenen Herstellungsbeiträge für Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen wurde der Vorhabenträgerin im Laufe des Verfahrens bekannt gegeben. Ebenso wurde sie auf den Nacherhebungstatbestand hingewiesen. Die in der Stellungnahme enthaltenen Ausführungen hinsichtlich des Beitragsrechtes ergeben sich aus den jeweils einschlägigen, geltenden städtischen Beitrags- und Gebührensatzungen, sodass eine diesbezügliche Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan entbehrlich ist.

6. 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. Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an

die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

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

Bei Tiefgaragenabfahrten ist zu beachten, dass der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegt.

Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 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 bezogen auf die Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Pflicht zum Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage bzw. die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ergibt sich verbindlich aus der geltenden städtischen Wasserabgabesatzung bzw. Entwässerungssatzung, sodass diesbezügliche Vorgaben im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht erforderlich sind. Gemäß den Bestimmungen der geltenden Entwässerungssatzung hat der Grundstückseigentümer zudem dafür zu sorgen, dass kein Abwasser aus der öffentlichen Kanalisation in das Gebäude, insbesondere den Keller zurückgelangen kann (vgl. § 9 Abs. 5 EWS). Eine entsprechende Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan ist somit ebenfalls entbehrlich. Gleiches gilt für die Pflicht zur Vorlage eines Dichtheitsnachweises der Grundstücksentwässerungsanlage vor Inbetriebnahme, sowie das Anschlussverbot von Hausdrainagen an die öffentliche Kanalisation. Auch diese Verpflichtung bzw. das Verbot sind bereits in der geltenden Entwässerungssatzung enthalten, was eine zusätzliche Regelung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entbehrlich macht. Auf den Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen wird in der Planbegründung unter Nr. 6.2 näher eingegangen. Hier findet sich auch der Hinweis der Kommunalbetriebe AöR, dass der höchste Punkt der Tiefgaragenzufahrt auf Privatgrund mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegen soll.

Dienstbarkeiten

Die Planung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft GmbH sieht den Überbau des nördlichen Teils der Stargarder Straße mit einer Tiefgarage und einem Gebäude (Müll) sowie mit Stellplätzen vor.

Für den Fall, dass der nördliche Teil der Stargarder Straße an den Vorhabenträger verkauft wird, ist zu klären, ob für die bestehende öffentliche Entwässerungsleitung DN 200 STZ und die bestehende öffentliche Wasserversorgungsleitung VW 100 GG in diesem Bereich, da dann auf Privatgrund, jeweils beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu bestellen sind, um die Trassenführung der Ver- und Entsorgungsleitungen dauerhaft zu sichern. Falls dies erforderlich sein sollte, sind die Dienstbarkeiten für die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR kostenfrei zu erstellen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Bestellung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten für die im Plangebiet derzeit vorhandene Entwässerungs- und Wasserversorgungsleitung ist voraussichtlich nicht erforderlich, da diese in dem Bereich der Stargarder Straße, welcher an die Vorhabenträgerin verkauft und in diesem Zuge aufgelassen werden soll, zurückgebaut werden. Es werden somit künftig keine Teilflächen der öffentlichen Wasserversorgungs- bzw. Entwässerungsleitungen auf Privatgrund liegen. Unabhängig hiervon, wäre eine Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR für die Sicherung der betroffenen öffentlichen Leitungen zwischen der Spartenrätin und der Grundstückseigentüme-rin außerhalb des Bauleitplanverfahrens gesondert zu regeln.

Kosten für Erschließungsaufwand

Gemäß der Begründung zum B-Plan, Seite I/7, Nr. 13. „Kosten“ und dem Antrag der GWG auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 24.02.2017 wird der ursächlich mit dem Vorhaben verbundene Erschließungsaufwand – so weit über die bestehende Erschließung hinaus erforderlich – vom Vorhabenträger übernommen. Dies ist in einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Entsprechende Regelungen werden in den noch mit der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

17. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 29.06.2017

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Ingolstadt ist durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR gesichert.

Wasserschutzgebiete sind durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ und Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

2. 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, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Umweltamt der Stadt 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. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.

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

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind ent-

sprechen 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“ von 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Hinweise wurden an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan sind diesbezüglich nicht erforderlich.

3. 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.

Durch den starken Bevölkerungszuwachs /Zuwachs an Gewerbe im Einzugsgebiet der Zentralkläranlage bewegt sich die Auslastung der vollbiologischen Kläranlage im Bereich der Bemessungsgrenzen (275.000 EW). Bis auf die Probleme mit dem Parameter Ngs. konnten die Ablaufwerte bis dato eingehalten werden.

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

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:

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Planungsgebiet ist nach Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR bereits im Gesamtentwässerungsplan der Stadt Ingolstadt berücksichtigt. Die künftige Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den bereits vorhandenen Mischwasserkanal DN 200 STZ in der Stargarder Straße, welcher nach Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe noch hydraulisch zu ertüchtigen ist. In diesem Zusammenhang werden von den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR auch der bauliche Zustand des Kanals überprüft und ggf. weitere erforderliche Sanierungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorgenommen.

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:

Hinsichtlich der Beschlussempfehlung zu den vorstehenden Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes über die Regenwasserversickerung im Plangebiet wird auf die entsprechenden Ausführungen in der Beschlussempfehlung zu der Stellungnahme der Ingolstädter Kommunalbetriebe unter Nr. 16.1 „Entwässerung – Niederschlagswasserbeseitigung“ verwiesen.

Grund-/Schichtwasserableitung

Gebäudedränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Das Anschlussverbot von Gebäudedrainagen an den Abwasserkanal ergibt sich bereits aus der städtischen Entwässerungssatzung, sodass eine entsprechende Regelung im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan entbehrlich ist.

18. Bayernets GmbH mit Schreiben vom 19.06.2017

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wegen der noch nicht festgelegten Ausgleichsflächen wird um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Bayernets GmbH wird im Rahmen der sich an die Entwurfsgenehmigung durch den Stadtrat anschließenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

19. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 14.07.2017

Es wird mitgeteilt, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die vorliegende Planung keine Einwände geltend macht. Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus nicht. Durch welchen Anbieter künftig eine Versorgung des Baugebietes vorgenommen wird, ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

20. Private Stellungnahme mit Schreiben vom 29.01.2018

Eingangs wurde darauf hingewiesen, dass die Einwendungsführer über das Bauvorhaben sowie über den endgültigen Beschluss zu dessen Umsetzung nicht offiziell von der Vorhabenträgerin informiert wurden. Erfahren haben die Einwendungsführer von dem Vorhaben nur aus zufälligen Gesprächen mit Anwohnern der alten Wohnungsbauten.

Am 11.11.2017 wurden durch einen freien Sachverständigen und Architekten unter Anwesenheit der Hauseigentümer zwei Gutachten über die Zustände der Gebäude auf den Grundstücken der Hausnummern 11 und 13 an der Stargarder Straße erstellt. Zur vorsorglichen Beweissicherung vor Beginn der Baumaßnahmen liegen Fotoaufnahmen vor. Eine Einsicht in die Niederschrift der festgestellten und protokollierten Schäden wurde den Einwendungsführern allerdings nicht gewährt. Somit ist diesen nicht bekannt, ob die aktuellen Schäden am Haus tendenziell aus positiven oder aus negativen Blickwinkeln beschrieben wurden. Bei den Einwendungsführern bestehen Bedenken, dass es nach dem Bau der neuen Wohnsiedlung zu unkorrekten Auslegungen der Altzustände der Häuser der Einwendungsführer kommt.

Es werden weiterhin folgende Bedenken vorgebracht:

1. Schäden an Leitungen

Die Wasserleitungen (und Stromleitungen) der Häuser sind aus den 1960er Jahren. Diese können durch starkes Rütteln oder schwere Erschütterungen des Bodens während des Baus auf dem Nachbargrundstück brechen oder durch das Absenken von Wänden und Böden in Folge der Bauarbeiten beschädigt werden. Dadurch können die Wohnungen unbewohnbar werden und im Falle von Vermietung der Häuser der Einwendungsführer kommt es zu Mietminderungen oder sogar zu Mietausfällen. Es wird gefragt, wer für diese finanziellen Einbußen aufkommt.

2. Schäden im Keller

Die Donau verläuft nur ca. 200 Meter Luftlinie von den durch die Planung betroffenen Grundstücken der Einwendungsführer entfernt. Kommt es zu Hochwasser, steigt der Grundwasserspiegel enorm an und droht in die Kellerräume einzudringen. Der Bau einer großen Tiefgarage sowie unzähligen Kellerräumen der neuen Gebäude verursachen eine tiefe Grube, wodurch das Grundwasser in diesen Bereichen verdrängt wird. Verstärkt wird dieses Ereignis durch das steigende Gewicht der Häuser. Bisher befinden sich drei Häuser mit drei, vier und fünf Stockwerken und insgesamt 40 Wohnungen auf dem Grundstück. Nach der Baumaßnahme werden es fünf Häuser a fünf bis 16 Stockwerken und 160 Wohnungen sein. Demzufolge steigt das Grundwasser im umliegenden Erdreich, respektive unter den Häusern der Einwendungsführer stark an. Das Risiko der genannten Kellerflutungen erhöht sich durch den Neubau damit erheblich. Folgen können von Schimmelbildung bis hin zur Unbewohnbarkeit reichen. Am 23.10.2017 wurde der Keller der Einwendungsführer von freien Architekten begutachtet und diesen, gleich wie dessen Betondecke, zwar als gut bezeichnet, Sicherheit geben diese Aussagen allerdings trotzdem nicht. Auch in diesem Fall liegen den Einwendungsführern keine Zusicherungen von finanziellen Schadensersatzzahlungen für Schadensbeseitigungen und Mietverluste vor.

3. Schäden an den Wänden

Die durch das Gutachten festgehaltenen kleinen Risse, die aktuell keine Auswirkungen auf die Bewohnbarkeit der Häuser haben, können durch die Baumaßnahmen größer werden und ebenfalls Folgen, wie Schimmelbildung nach sich ziehen. Große Bedenken liegen dabei vor allem zwecks dem Einschlagen von sog. Spundwänden vor, auch wenn ein Sachverständiger Architekt gegenüber den Einwendungsführern am 12.01.2018 bezeugt hat, dass dabei gebohrt und nicht gerammt wird. Diese Bauweise würde keine

Schäden an den Gebäuden verursachen, was allerdings von den Einwendungsführern stark angezweifelt wird. Es wird gefragt, was im Schadenseintrittsfall passiert und wer für Folgeschäden aufkommt.

4. *Absenkung des Hauses Stargarder Str. Nr. 13*

Aufgrund der tiefen Aushebungen im Rahmen des Neubaus befürchten die Einwendungsführer, dass die angrenzende Hauswand, sowie die Gartenseite des Grundstücks in Richtung der neuen Tiefgarage absinkt und somit große Folgeschäden entstehen. Hier wurden ebenfalls beruhigende Worte seitens der Vorhabenträgerin bei der Gartenbesichtigung am 21.08.2017 ausgesprochen. Es wird wie folgt zitiert: „wir wollen so gut wie möglich aufpassen, wenn was passiert, stehen wir gerade.“ Die Zweifel der Einwendungsführer sind deshalb allerdings nicht beseitigt, da auch hier keine schriftlichen Leistungszusicherungen vorliegen.

5. *Verkehrsaufkommen, Parkplatzsituation*

Die Verdreifachung der Wohnungsanzahl und die Errichtung einer Kindertagesstätte haben ein stark wachsendes Verkehrsaufkommen. Die Folgen sind erhöhte Lärmbelastungen und Abgasbelastungen. Die Vorhabenträgerin versucht zwar auch hier zu beruhigen indem sie anmerkt, dass nur die Einfahrt über die Stargarder Straße und die Ausfahrt über die südliche Ringstraße erfolgt. Es bestehen trotzdem große Bedenken, auch was die steigende Anzahl an Fahrzeugen im Wohnviertel und die damit verschärfte Parksituation angeht. Zumal von der Vorhabenträgerin gegenüber den Einwendungsführern nicht mitgeteilt wurde, dass eine Kindertagesstätte in einem der neuen Häuser mit errichtet wird. Eine offizielle Information haben die Einwendungsführer nicht erhalten. Aktuell fahren Autos von 40 Wohnungen rein und raus. Nach dem Bau werden es Autos von 160 Wohnungen sein. Dazu kommen die täglich morgens und mittags, sowie ggf. nachmittags und abends, ein- und ausfahrenden Autos der Eltern zur Kita. Die Häuser der Einwendungsführer haben jeweils eine Garage und weitere Fahrzeuge können aktuell an der Straße abgestellt werden. Diese Möglichkeit sehen wir nach der Wohnsiedlungsneugestaltung als stark eingeschränkt. Es wird gefragt, wo die zweiten Autos in Zukunft parken sollen und was mit den Autos des Besuches ist, was dagegen unternommen wird, wie viele Parkplätze zur Verfügung stehen und ob neue Parkplätze geschaffen werden. Die Einwendungsführer empfinden die Erschließung des Baugebietes als viel zu eng. Insgesamt wird eine Verschärfung der Verkehrssituation als Verschlechterung der Attraktivität der Grundstücke der Einwendungsführer angesehen. Damit verbunden werden Wertminderungen und im Vermietungsfall Mietminderungen gesehen.

Für die Summe der angerachteten Bedenken wird eine klare Zusicherung von Schadensersatzleistungen in allen Einzelfällen gefordert.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Im Rahmen des öffentlichen Beteiligungsverfahrens haben die an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer die Möglichkeit sich über das geplante Vorhaben bzw. die konkreten Planungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ zu informieren und sodann entsprechende Anregungen bzw. Bedenken im Hinblick auf die Planung vorzubringen. Zudem ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens gem. Art. 66 Bayerische Bauordnung (BayBO) die Beteiligung der an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarn gesetzlich vorgeschrieben.

Bei dem in der Stellungnahme angesprochenen Beweissicherungsverfahren und der anschließenden Einsichtnahme in die Unterlagen handelt es sich um eine privatrechtliche Vorsorgemaßnahme zwischen dem Bauherrn und dem Eigentümer des Nachbargrundstücks, um ggf. später durch die Baumaßnahmen entstandene Schäden zu erkennen und Streitigkeiten

darüber im Nachgang zu vermeiden. Eine Verpflichtung zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens kann im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bauleitplanung nicht ausgesprochen werden.

Die Vorhabenträgerin hat im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen, dass die angrenzenden Bestandsbebauungen infolge der Neubaumaßnahme keinen Schaden nehmen. In diesem Zusammenhang sind im Rahmen der Bauarbeiten verformungs- und erschütterungsarme Systeme einzusetzen. Eine entsprechende Regelung wird in den noch mit der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen. Sollten allerdings trotz der Umsetzung der erforderlichen Vorkehrungsmaßnahmen Schäden an den Bestandsgebäuden entstehen, so ist die Vorhabenträgerin im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zur Leistung von Schadensersatz verpflichtet.

Die vorgebrachten Einwendungen bezüglich möglicher Schäden an den angrenzenden Kellerbauwerken infolge der durch das Vorhaben bedingten Grundwasserverdrängung sowie der Befürchtung des Absenkens des Hauses der Stargarder Straße Nr.13 werden im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens geprüft und zu einem späteren Zeitpunkt in die Abwägung eingestellt.

Wie unter Nummer 5.1 in der Planbegründung ausführlich dargestellt, wird ein Großteil des durch das Vorhaben ausgelösten Stellplatzbedarfes in der geplanten Tiefgarage sowie oberirdisch innerhalb des Vorhabengebietes untergebracht. Einzelne Stellplätze werden in angemessener, fußläufiger Entfernung außerhalb des Plangebietes auf Privatgrundstücken der Vorhabenträgerin untergebracht. Wie bereits von der Vorhabenträgerin gegenüber den Einwendungsführern dargelegt, wird durch die Bewohner lediglich die Zufahrt zum Vorhabengebiet über die Stargarder Straße erfolgen, da die Ausfahrt aus der Tiefgarage gem. den Festsetzungen im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie den Vorgaben im Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird, direkt auf die Südliche Ringstraße erfolgt. Somit wird durch den Abfahrtsverkehr der künftigen Bewohner des Plangebietes kaum zu einer Mehrung der Verkehrsbewegungen in der Stargarder Straße beigetragen. Inwieweit die im Plangebiet vorgesehene öffentlichkeitswirksame Nutzung (z.B. Kita) zu einer Mehrung der Verkehrsbewegungen in der Stargarder Straße führen wird, lässt sich aus der Planung heraus nicht abschätzen. So ist vor allem nicht absehbar, wieviel Hol- und Bringverkehr zu der von der Vorhabenträgerin im Vorhabengebiet geplanten Kindertagesstätte künftig tatsächlich mit dem PKW erfolgen wird, beziehungsweise wie viele Kinder direkt aus dem Quartier in der geplanten Kindertagesstätte betreut werden, ohne dass hierdurch zusätzliche Verkehrsbewegungen in der Stargarder Straße zu erwarten sind. Unabhängig hiervon ist der im Rahmen des Vorhabens entstehende Verkehr über das öffentliche Straßennetz aufnehmbar. Nach derzeitigem Sachstand ist zudem ein einseitiges Parken entlang der Stargarder Straße weiterhin möglich, insbesondere da das Parken in der Stargarder Straße an drei Stellen aufgrund von Stellplatz- oder Feuerwehruzufahrten unterbrochen ist. An diesen Stellen kann das Passieren des Gegenverkehrs abgewartet werden.

B. Entwidmung einer Teilfläche des Grundstücks der FINr. 1113/9, Gemarkung Ingolstadt

Wie oben dargestellt, ist im Zuge der Planung die Einziehung einer Teilfläche der bestehenden Stargarder Straße (FINr. 5113/9, Gemarkung Ingolstadt), welche als Verkehrsfläche öffentlich gewidmet und als Wendefläche ausgebildet ist, erforderlich. Die hiervon betroffene Grundstücksteilfläche ist in der beigefügten Abbildung 1 rot schraffiert dargestellt. Einer Einziehung dieser Straßenverkehrsfläche kann insbesondere deshalb zugestimmt werden, da nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes eine adäquate Ersatzfläche in unmittelbarer Nähe zur bisherigen Wendefläche hergestellt wird, sodass eine Wendemöglichkeit am Ende der Stargarder Straße weiterhin erhalten bleibt. Das betroffene Teilstück der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche hat nach erfolgter Einziehung jegliche Verkehrsbedeutung verloren. Die

Absicht der Einziehung wird mit der entsprechenden Bekanntmachung angekündigt. Die neu anzulegende Wendefläche wird im Gegenzug nach erfolgter Fertigstellung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche gewidmet. Das Entwidmungsverfahren wird vom Tiefbauamt in einem eigenen Verwaltungsverfahren parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt.



Abbildung 1: zu entwidmende Grundstücksfläche

C. erforderliche Grundstücksgeschäfte

Wie bereits zu Beginn des Kurzvortrages dargestellt, sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens mehrere Grundstücksgeschäfte zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin erforderlich.

So soll zum einen die Teilfläche des städtischen Grundstücks der FINr. 5113/9, Gemarkung Ingolstadt, mit einer Größe von 462 m², welche künftig größtenteils als Innenhof und Gemeinschaftsfläche in das Vorhabengebiet integriert sein wird und somit gem. den Ausführungen unter Buchstabe „B“ aufgelassen werden soll, an die Vorhabenträgerin veräußert werden. Zur Veranschaulichung ist die betroffene Fläche in der beigefügten Abbildung 2 rot markiert.

Der in der vorliegenden Planung vorgesehene Wendebereich, welcher künftig als Verkehrsfläche öffentlich gewidmet werden soll, erstreckt sich zu jeweils einem kleinen Teil auf die beiden angrenzenden Grundstücke der FINrn. 5113/1 und 5113/2, Gemarkung Ingolstadt, welche derzeit noch im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen (insgesamt 88 m²). Da die betroffenen Teilflächen künftig einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden, sollen die Teilflächen der FINrn. 5113/1 und 5113/2, Gemarkung Ingolstadt, daher zeitnah in das Eigentum der Stadt übergehen. In der Abbildung 2 sind die beiden betroffenen Teilflächen grün markiert.

Die entsprechenden Verträge werden vom Liegenschaftsamt in eigener Zuständigkeit mit der Vorhabenträgerin bis zum Satzungsbeschluss über den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan geschlossen. In diesem Zusammenhang sollen zugleich auch die privatrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Unterbauung der öffentlichen (Verkehrs-)Fläche (siehe Festsetzung unter Nr. I.8 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes) geschaffen werden.



Abbildung 2: Übersicht Flächen Ankauf (grün) / Verkauf (rot) durch die Stadt ,

D. Durchführungsvertrag

Mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB noch vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ abzuschließen.

In diesem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin unter anderem zur Durchführung des Planungsvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (ganz bzw. teilweise).

Im Wesentlichen soll der mit der Vorhabenträgerin abzuschließende Durchführungsvertrag folgende Eckpunkte beinhalten:

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ unter Berücksichtigung der Planungshoheit und Entscheidungsfreiheit des Stadtrates,
- Vergabe der Planungsleistungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie für den Freiflächengestaltungsplan an ein geeignetes Planungsbüro und Übernahme sämtlicher diesbezüglich anfallender externer Planungskosten durch die Vorhabenträgerin,
- Übernahme sämtlicher Kosten für im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderliche Fachgutachten durch die Vorhabenträgerin,
- Übernahme aller durch das Vorhaben anfallenden kausalen Folgemaßnahmen und –kosten durch die Vorhabenträgerin,
- Herstellung der für das Vorhaben erforderlichen Infrastruktur inkl. der Durchführung der durch das Vorhaben bedingten Änderungen im öffentlichen Straßenraum (Rückbau des bestehenden Wendehammers, Neubau der künftigen Wendefläche) durch die Vorhabenträgerin
- bebauungsplangemäße und vollständige Errichtung des Vorhabens innerhalb der vereinbarten Frist durch die Vorhabenträgerin,
- Haftungsausschluss der Stadt insbesondere bei einem Scheitern des Bebauungsplanverfahrens oder der Feststellung der Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung,
- Herstellung der Grünordnung bzw. der Freiflächengestaltung entsprechend den Vorgaben des mit dem städtischen Garten- und Umweltamt abgestimmten Freiflächengestaltungsplan sowie innerhalb einer vereinbarten Frist
- Gewährleistung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, sowie der erforderlichen CEF-Maßnahmen
- Verpflichtung zur Realisierung aller Wohnungen im Vorhabengebiet als staatliche geförderte Wohnungen (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz) sowie Verpflichtung zur Vermietung entsprechend der im Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz geregelten Bindungsdauer
- Verpflichtung zur Bestellung mehrerer Dienstbarkeiten gem. den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan

Die Verwaltung wird zeitnah einen Entwurf für den Durchführungsvertrag erarbeiten und diesen sodann den Stadtratsgremien zur Genehmigung vorlegen, sodass der Vertragsabschluss mit der Vorhabenträgerin noch vor Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan erfolgen kann.