

ABWÄGUNGSTABELLE

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 118 Ä III „BEBAUUNG ECKE FRIEDRICH-EBERT-STRAÙE/THEODOR-HEUSS-STRAÙE“

STAND: Entwurfsgenehmigung

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	
<p>a) Schreiben vom 15.03.2018 über die Ortseinsicht am 14.02.2018:</p> <p>Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus im nordöstlichen Bereich der Stadt Ingolstadt. Das Gebäude entstand wohl in der zweiten Hälfte bis Ende des 19. Jahrhunderts, hatte eine Biergerechtigkeit inne und beherbergte eine Bierwirtschaft bzw. ein Gasthaus im Erdgeschoss. Überlieferte Umbaupläne von 1888 dokumentieren eine Brauereiwirtschaft mit Schenke. In jüngerer Zeit wurde das Gebäude zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgestaltet.</p> <p>Der zweigeschossige Satteldachbau mit Zwerchhaus und Putzgliederung befindet sich in Ecklage an einer heute belebten Verkehrsstraße. Die Fassadengliederung wird durch ein umlaufendes Profil oberhalb des Erdgeschosses und ein Fenstersohlbankgesims im ersten Obergeschoss geprägt. An der Hauptfassade befindet sich der Zugang zum Geschäftsteil im Erdgeschoss. Der Wohnbereich wird über einen Zugang und Treppenhaus an der rückwärtig gelegenen Westseite erschlossen. Die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss wurden im Laufe der 1980er Jahre mehrfach umgebaut, modernisiert und verändert, ebenso der Bestand der Fenster und Böden. Das bauzeitliche Dachwerk mit Zwerchhaus wurde in den 1980er Jahren weitgehend erneuert. Die Kellerräume sind mit einem Preußischen Kappengewölbe ausgestattet, die Böden und der Zugang wurden im Zuge der Modernisierung erneuert.</p> <p>Das Gebäude weist teilweise noch bauzeitlich erhaltene Substanz auf. Durch Veränderungen und Eingriffe im Laufe des 20. Jahrhunderts ist der historische Bestand jedoch stark reduziert und erneuert worden. Dem Wohn- und Geschäftsgebäude kommt eine Wertigkeit für die Ortsgeschichte der Stadt Ingolstadt zu. Unter Zugrundelegung eines bayernweiten Maßstabes reicht die Bedeutung jedoch nicht aus, um nach Artikel 1 BayDSchG einen Nachtrag als Baudenkmal zu begründen.</p> <p>Er erfolgt daher kein Nachtrag in die Denkmalliste.</p> <p>b) mit Schreiben vom 12.04.2018 zum Bebauungsplanverfahren:</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an</p>	<p>Auf die Meldepflicht nach Artikel 8 Absatz 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz bei Auffinden eines Bodendenkmals wird unter Nr. III.6 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hingewiesen.</p>

<p>das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Artikel 8 Absatz 1 – 2 BayDSchG unterliegen.</p> <p>Artikel 8 Absatz 1 BayDSchG:</p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Artikel 8 Absatz 2 BayDSchG:</p> <p>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>	
<p>2. Gesundheitsamt mit Schreiben vom 16.03.2018</p>	
<p>Die Planunterlagen wurden eingesehen. Das Gesundheitsamt hat gegen den Bebauungsplan Nr. 118 Ä III – „Bebauung Ecke Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße“ keine Einwände.</p> <p><u>Altlasten:</u></p> <p>Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Laut Stellungnahme des Umweltamtes vom 12.04.2018 ist das betreffende Grundstück mit der Flurstück Nummer 3794/2 der Gemarkung Ingolstadt nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert. Auch das Wasserwirtschaftsamt bestätigt in seiner Stellungnahme vom 11.04.2018, dass nach aktueller Aktenlage sowie den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem im Umgriff des Planungsbereiches keine Altlastenverdachtsfälle, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind. Es besteht somit derzeit kein Handlungsbedarf.</p>

3. Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 20.03.2019

1. Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Regelwerken der DVGW herzustellen.
2. Die Löschwasserbereitstellung (Grundschutz) 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 (Lauflinie) 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 dazugehörigen 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 Februar 2007), dem dazugehörigen Einführungslass 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 jederzeit uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können, dies gilt besonders für Wendeplatten 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.

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind die 92 m³/h ausreichend. Die genaue Einstufung für eine ausreichende Löschwassermenge richtet sich nach den technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405.

Bei diesem Vorhaben sind nicht unbedingt Überflurhydranten notwendig.

Die Versorgung mit Löschwasser ist nach Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe mit 96 m³/h sichergestellt.

In den Hinweisen unter Nr. III.7 befinden sich Regelungen zum Brandschutz, sodass dem privaten Bauherrn die notwendigen Vorgaben bekannt sind und so im Rahmen des Brandschutzkonzeptes eingehalten werden.

Da die Erschließungsstraßen bereits bestehen und im Zuge der Planung nicht verändert werden, ist Punkt 8 der abgegebenen Stellungnahme als unbeachtlich zu beurteilen.

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

<p>Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr sind von Kraftfahrzeugen oder sonstigen Gegenständen freizuhalten.</p> <p>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 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 aufzunehmen.</p> <p>13. Liegen Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche, so sind an geeigneter Stelle Hinweisschilder entsprechend der Straßennamen- und Hausnummernsatzung der Stadt Ingolstadt anzubringen.</p> <p>14. Grundsätzlich empfiehlt das Amt für Brand- und Katastrophenschutz Ingolstadt die Planung der brandschutztechnischen wie feuerwehrtechnischen Belange so früh wie möglich in die Gesamtplanung mit einfließen zu lassen.</p>	
<p>4. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 05.04.2018</p>	
<p>Es bestehen keine Bedenken, wenn folgende Vorgabe umgesetzt wird.</p> <p>Für die Abwicklung des Verkehrs in das Parkgeschoss wäre eine zweibahnige Rampe optimal. Eine einbahnige Rampe kann aber genehmigt werden, wenn eine Wartefläche für ein weiteres Fahrzeug vorgesehen wird. Diese kann hier aufgrund der üppigen Platzverhältnisse teilweise auf öffentlichem Grund liegen. Da eine etwas intensivere Nutzung vorgesehen ist, muss auch mit häufigerer Nutzung der Wartefläche gerechnet werden. Daher soll die Wartefläche eine Gesamtlänge von circa 6,5 m betragen, was das Befahren deutlich erleichtert, ohne dass der verbleibende Gehweg zu stark in Anspruch genommen werden muss. Dabei kann diese Fläche teilweise geneigt sein, sodass sich die größere Tiefe kompensieren lässt.</p> <p>Es wird vorsorglich auf die Vorgaben der GaStellV hingewiesen.</p>	<p>Eine Wartefläche von circa 6,50 Metern ist in der aktuell vorliegenden Planung berücksichtigt.</p>
<p>5. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien mit Schreiben vom 09.04.2018</p>	
<p>Durch die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes werden die Belange der DB AG</p>	<p>Die bei Heranrücken von Wohnbebauung an Verkehrswege maßgeblich</p>

<p>und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p>	<p>chen Vorgaben der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ werden eingehalten.</p> <p>Unter Nr. I.10 sind außerdem die im schalltechnischen Gutachten empfohlenen Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen worden.</p> <p>Weitere schalltechnische Vorkehrungen sind nicht erforderlich.</p>
<p>6. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 10.04.2018</p>	
<p>Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier unter anderem Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	<p>Diese Hinweise werden berücksichtigt. Insbesondere obliegt es der Vorhabenträgerin, rechtzeitig vor Baubeginn mit der Telekom Kontakt aufzunehmen, um die Bauausführung unter Sicherung der bestehenden Leitungstrassen sowie die erforderliche Umverlegung der Telekommunikationslinie zu koordinieren.</p> <p>Unter Nr. I.9 ist im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan die Berücksichtigung des Merkblattes „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 verbindlich festgesetzt.</p>
<p>7. Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 11.04.2018</p>	
<p>1. Wasserversorgung</p> <p>Die Wasserversorgung der Stadt Ingolstadt ist durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR gesichert. Wasserschutzgebiete sind vom Bebauungsplan Nr. 118 Ä III - „Bebauung Ecke Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße“ nicht berührt.</p> <p>2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten</p> <p>Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) <u>keine</u> Altlastenver-</p>	<p>Hinsichtlich der Vorgehensweise beim Auffinden von Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenverunreinigungen wurden unter Nr. I.11 entsprechende Festsetzungen zu Altlasten und Bodenverunreinigungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffen.</p> <p>Nähere Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung des Bebauungsplanes unter Nr. 9.</p> <p>Unter den Hinweisen III.1 wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zur</p>

dachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Es ist grundsätzlich 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 Ingolstadt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammenfassen zu lassen, der dem Umweltamt Ingolstadt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.

Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischenzulagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist generell nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von eventuell geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen. Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Hinweis:

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

3. Abwasserbeseitigung

3.1 Schmutzwasserbehandlung

Die Stadt Ingolstadt wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert. Das anfallende

Schmutzwasserbehandlung aufgenommen. Das Planungsgebiet ist nach Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR bereits im Gesamtentwässerungsplan der Stadt Ingolstadt berücksichtigt.

Die Hinweise zur Regenwasserbehandlung werden unter den Hinweisen III.2 Regenwasserbehandlung in den Bebauungsplan übernommen. Ebenso findet sich dort ein Hinweis auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung.

<p>Schmutzwasser des Baugebietes kann grundsätzlich zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden. Die vollbiologische Kläranlage (275.000 EW) entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden (Donau, Gewässer I. Ordnung). Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung (2012) der Stadt Ingolstadt berücksichtigt. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.</p> <p>3.2 Regenwasserbehandlung</p> <p>Eine Versiegelung der Geländeoberflächen 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 ggf. 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 TREN OG) dazu, wird hingewiesen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.</p> <p>3.3 Grund-/Schichtwasserableitung</p> <p>Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.</p>	
<p>8. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 11.04.2018</p>	
<p>Um immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen der geplanten Bebauung und dem östlich gelegenen Gewerbegebiet zu vermeiden, regen wir an, im Rahmen des Bebauungsplans entsprechende Vorkehrungen zu treffen, damit mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte</p>	<p>Das Gewerbegebiet muss bisher schon auf die bereits vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nehmen. Daran ergibt sich durch den vorha-</p>

<p>keinesfalls zu Lasten der dort ansässigen Unternehmen gehen.</p> <p>Deshalb regen wir an, dass eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wird, die neben den Immissionen der stark befahrenen Straßen auch das im Osten befindliche Gewerbegebiet Schubert Salzer AG sowie weitere umliegende Betriebe berücksichtigt.</p>	<p>benbezogenen Bebauungsplan keine Änderung.</p>
<p>9. Umweltamt mit Schreiben vom 12.04.2018</p>	
<p><u>Naturschutz:</u></p> <p>Keine Einwände</p> <p><u>Baumschutz:</u></p> <p>Müssen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes schutzwürdige Bäume gefällt, zerstört oder verändert werden, ist eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt zu beantragen. Dies hat sowohl durch den Erschließungsträger bereits vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wie Straßenbau, Kanalisation, Wasserversorgung zu erfolgen, als auch später durch die Grundstückseigentümer vor der Errichtung der Gebäude.</p> <p><u>Lärmschutz:</u></p> <p>Anhand von aktuellen Verkehrszahlen sind durch ein schalltechnisches Gutachten die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Fassaden zu bestimmen. Damit sind entsprechende technische Vorkehrungen nach DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau, für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzunehmen.</p> <p><u>Altlasten:</u></p> <p>Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 3794/2 der Gemarkung Ingolstadt ist nicht in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert. Sollten sich jedoch bei Erdarbeiten Anhaltspunkte für eine Bodenverunreinigung ergeben, ist eine Beprobung des Erdreichs durch geeignetes Institut zu veranlassen. Das Umfeld des Bauvorhabens wurde im Zweiten Weltkrieg bombardiert. Auf dem unbebauten Grundstücksteil bzw. auch bei abgebrochenen Gebäuden, die nicht unterkellert waren, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Sprengmittel aufgefunden werden. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Baugrunduntersuchungen, ist daher mit besonderer Sorgfalt auf nicht detonierte Sprengmittel und Blindgänger zu achten. Wir empfehlen, vor Baubeginn das Gelände von einer in der Kampfmittelräumung erfahrenen Firma untersuchen bzw. alle</p>	<p><u>Baumschutz:</u></p> <p>Unter Nr. III.9 findet sich ein entsprechender Hinweis auf die Baumschutzverordnung.</p> <p><u>Lärmschutz:</u></p> <p>Vom Vorhabenträger ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden.</p> <p>Am 25.03.2019 bestätigte das Umweltamt, dass das erstellte schalltechnische Gutachten als plausibel betrachtet wird und keine weiteren Unterlagen benötigt werden.</p> <p>Unter Nr. I.10 sind die im schalltechnischen Gutachten empfohlenen Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen worden.</p> <p>Nähere Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung des Bebauungsplanes unter Nr. 8.</p> <p><u>Altlasten:</u></p> <p>Unter Nr. I.11 wurden entsprechende Festsetzungen zu Altlasten und Bodenverunreinigungen getroffen.</p> <p>Nähere Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung des Bebauungsplanes unter Nr. 9.</p>

<p>Erdarbeiten begleiten zu lassen.</p> <p><u>Wasserrecht:</u></p> <p>Keine Einwände.</p> <p><u>Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft:</u></p> <p>Keine Einwände.</p>	
<p>10. Tiefbauamt mit Schreiben vom 13.04.2018</p>	
<p>Die notwendigen Sichtbeziehungen der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage bezüglich des Geh- und Radweges sind zu beachten. Die Gestaltung der Ein- und Ausfahrt ist so zu gestalten, dass eindeutig erkennbar ist, dass der Fußgänger und Radfahrer Vorrang hat.</p> <p>Verschmälerungen im Gehweg dürfen durch die Baumaßnahme nicht erfolgen.</p> <p><u>Stellungnahme Fahrradbeauftragter:</u></p> <p>Die Einhausung der Einfahrt zur geplanten Parkgarage soll mindestens in einem Abstand von 3,00 m zur Hinterkante des Radweges errichtet werden.</p> <p>Zur Ermittlung der erforderlichen Fahrradabstellplätze sowie deren Beschaffenheit und Abmessungen soll die aktuelle Fahrradabstellplatzsatzung vom 23.11.2015 herangezogen werden.</p> <p>Oberirdische Abstellanlagen sollten überdacht werden.</p>	<p>Durch die zurückgesetzte Einhausung und Aufstellfläche ist vor der Tiefgarage die Abgrenzung zum Geh- und Radweg deutlich erkennbar.</p> <p>Durch den Rücksprung der Grundstücksgrenzen kommt es zu keinen Verschmälerungen im Gehweg.</p> <p>Gemäß der Forderung des Verkehrsmanagements ist vor der Einhausung eine Aufstellfläche von ca. 6,50 Metern erforderlich. Damit ist die Forderung des Fahrradbeauftragten eingehalten.</p> <p>Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung einzuhalten.</p>
<p>11. Ingolstädter Kommunalbetriebe mit Schreiben vom 13.04.2018</p>	
<p><u>1. Entwässerung</u></p> <p>Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Die künftige Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über den bereits vorhandenen Mischwasserkanal EI 700/1050 - B in der Friedrich-Ebert-Straße. Das Plangebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt.</p>	<p><u>Zu 1. Entwässerung</u></p> <p>Die Anregungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden in den Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Nr. I.9 und I.13 aufgenommen. Zudem finden sich im Bebauungsplan unter den Nummern III.1 (Wasserversorgung/Abwasserentsorgung) und III.2 (Regenwasserbehandlung) entsprechende Hinweise. Das Konzept zur Versickerung des</p>

Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern. Damit wird die Neubildung von Grundwasser gefördert und der oberflächennahe Wasserabfluss gebremst. Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden. Das anfallende Niederschlagswasser aus der privaten Fläche ist im Plangebiet zu versickern oder anderweitig zu nutzen, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist sowie ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

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

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

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 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, in den jeweils gültigen Fassungen, zu bemessen.

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

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

Von Versickerungsanlagen dürfen keine Schäden (z. B. Vernässung) an Gebäuden und an benachbarten Grundstücken Dritter ausgehen. Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Über-

Niederschlagswassers aus öffentlichen Flächen wird im Rahmen der Straßenplanung erstellt.

läufe 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. 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. Die Höhenentwicklung im Plangebiet hat der technischen Machbarkeit zur schadlosen Versickerung Rechnung zu tragen.

2. Hydrogeologie

Grundwasserverhältnisse und Versickerungsfähigkeit

Es ist von einer Versickerungsfähigkeit der Böden auszugehen.

Für die detaillierte Planung von Bauvorhaben sind genaue Untersuchungen zu den Grundwasser- und Bodenverhältnissen erforderlich. Es 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.

Hinweise zur Bebauung

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

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind zukünftige Höhenfestsetzungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der höchsten zu erwartenden Grund- und Hochwasserverhältnisse festzulegen. Es wird empfohlen, im Bebauungsplan den Hinweis aufzunehmen, dass alle Kelleröffnungen (Fenster, Treppen und sonstige Bauwerksöffnungen) die unterhalb des Bemessungswasserstandes liegen, wasserdicht umschlossen auszubilden sind.

Tief liegende Gebäudeteile (Keller / Tiefgaragen) 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)

Zu 2. Hydrogeologie

Zur erforderlichen Bauweise von Kellern, Kelleröffnungen sowie anderen tiefliegenden Gebäudeteilen wurden unter Nr. I.12 entsprechende Festsetzungen in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen. Unter Nr. III.3 finden sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan Hinweise zu den Grundwasserverhältnissen und dem Bemessungswasserstand und unter Nr. III.4 Hinweise zu den Baugrundverhältnissen.

Beton erforderlich.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Bestandsgebäude und die neue Bebauung ist die Ausführung erschütterungsarmer Baugrubenumschließungen (z. B. überschnittene Bohrpfähle, vorgebohrte Spundwände) in Verbindung mit geschlossenen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich.

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.

Um die Einflüsse der Niederschlagswasserversickerung auf die Grundwasserstände abzumildern, ist grundsätzlich eine möglichst langsame und verzögerte Versickerung durch die Regenwasserrückhaltung 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.

Besonders bei Starkregenereignissen kann dies zu einer erheblichen Entlastung des Entwässerungskanals beitragen.

Dem Bauherrn ist zu empfehlen, vom Baufeld ein an das Bauvorhaben angepasstes geotechnisches Gutachten zu erstellen, das neben der geotechnischen Beurteilung des Baugrundes mit Gründungsempfehlungen auch Angaben zu einer möglichen Beeinflussung der umgebenden Bebauung (Thema Erschütterung und Grundwasserstandsbeeinflussung) und zur Niederschlagswasserbeseitigung enthält.

Bauwasserhaltung

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 Bau-

wasserhaltung erforderlich, sind hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen zu prüfen.

Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so 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.

3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über die bestehende Wasserversorgungleitung VW 100 GG in der Friedrich-Ebert-Straße sichergestellt.

Im Plangebiet können für den Grundschutz 96 m³/h Löschwassermenge bereitgestellt werden.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes (Objektschutz) sind die Vorgaben des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz hinsichtlich eines etwaig notwendigen Hydrantenstandortes zu beachten. Gegebenenfalls ist ein geeigneter Standort festzulegen bzw. im Bebauungsplan zu reservieren.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan, Nr. 12. Kosten (Seite 6) hat der Vorhabenträger u. a. die Kosten für den ursächlich mit dem Vorhaben verbundenen Erschließungsaufwand (gegebenenfalls zusätzlicher Hydrant) zu tragen. Im Antrag der „aaa Real Estate AG“ auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 23.08.2017 ist eine diesbezügliche Verpflichtungserklärung enthalten.

Den internen Brandschutz (Druckerhöhungsanlage, etc.) hat der Hauseigentümer sicherzustellen. Zur Gewährleistung des Brandschutzes ist bei Bedarf ein Löschwasservertrag mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR zu schließen.

Zu 3. Wasserversorgung

Nach Aussage des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz sind die für das Plangebiet zur Verfügung stehenden Löschwassermengen ausreichend und keine neuen Hydrantenstandorte notwendig.

Sollte etwas zum Löschwasser zu regeln sein, so kann dies im Durchführungsvertrag erfolgen.

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 bereitgestellt werden.

Deshalb ist der Standort für den Mülltonnenplatz so zu planen, dass die Entfernung zur nächstgelegenen öffentlichen Fahrstraße maximal 15 m beträgt. Der Transportweg für die Abfallbehältnisse zur öffentlichen Fahrstraße muss eben und befestigt sein.

Falls bei dem Bauvorhaben der Standort für die Müllbehälter im Keller oder in der Tiefgarage geplant wird, müssen die Bewohner oder deren Beaufragte ihre Abfallbehältnisse am Entleerungstag zu einer Stelle, die auf dem Straßenniveau liegt, bringen.

5. Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 118 Ä III „Bebauung Ecke Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-Straße“ umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 3794/2 der Gemarkung Ingolstadt.

Für das vorgenannte Grundstück sind die Herstellungsbeiträge für die Erschließungseinrichtung Kanal und Wasser bereits wie folgt abgegolten.

FINr. 3794/2 (1.154 m² Fläche):

Der Kanal- und Wasserbeitrag ist für eine Grundstücksfläche von 1.154 m² und für eine Geschossfläche von 864,92 m² (= Geschossflächenbestand) abgegolten.

Die Beitragserhebung für die Herstellung der Entwässerungseinrichtung bemisst sich nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/EWS) vom 04.08.2016, geändert mit Satzung vom 21.08.2017 in der zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld gültigen Fassung.

Für den Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung gelten die Vorschriften der Satzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe (INKB) Anstalt des öffentlichen Rechts, über die Benutzung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung (Entwässerungssatzung - EWS) vom

Zu 4. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Die Einhaltung der Satzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe (INKB), Anstalt des öffentlichen Rechts, Kommunalbetrieb der Stadt Ingolstadt, über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen in der Stadt Ingolstadt (Abfallwirtschaftssatzung) ist obligatorisch, sodass diesbezüglich keine Regelungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan erforderlich sind.

Zudem ist es den künftigen Bewohnern bzw. der Hausverwaltung zumutbar, sich selbständig und eigenverantwortlich um die Bereitstellung der Mülltonnen am jeweiligen Entleerungstag zu kümmern, sollte dies aufgrund der Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung erforderlich sein. Entsprechende Hinweise hierzu finden sich im Internet unter www.inkb.de/Abfall/Abfalltonnen.

Zu 5. Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung

Der Umfang der bisher für das Plangebiet abgegoltenen Herstellungsbeiträge für Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen wurde dem Vorhabenträger im Laufe des Verfahrens bekannt gegeben. Ebenso wurde er 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.

26.08.2013, geändert mit Satzung vom 21.08.2017 in der beim Anschluss gültigen Fassung.

Die Beitragserhebung für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtung erfolgt nach Maßgabe der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (WAS) der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/WAS) vom 07.01.2010, zuletzt geändert mit Satzung vom 21.08.2017 in der zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld gültigen Fassung.

Für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung gelten die Vorschriften der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt (Wasserabgabesatzung - WAS) vom 10.08.2009, zuletzt geändert mit Satzung vom 21.08.2017 in der beim Anschluss gültigen Fassung.

Die Beiträge (Kanal- und Wasserherstellungsbeitrag) werden entsprechend den Bestimmungen und Festlegungen des Bebauungsplanes für die bebaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksflächenbeiträge) und für die zulässigen Geschossflächen (Geschossflächenbeiträge nach zulässiger GFZ) festgesetzt bzw. nacherhoben.

Voraussetzung und beitragsauslösend hierfür ist die Rechtskraft des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Der Grundstücksflächenbeitrag für den Kanalherstellungsbeitrag wird erst erhoben (festgesetzt), sobald Niederschlagswasser vom jeweiligen Grundstück in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird, sofern dieser noch nicht festgesetzt ist.

Falls entsprechend dem Bebauungs- und Grünordnungsplan nach seiner Rechtskraft weitere beitragsauslösende Tatbestände auftreten (z. B. Grundstückszumessungen oder Überschreitung der zulässigen GFZ durch Bebauung), für welche noch keine Beiträge erhoben wurden, wird dadurch ein Nacherhebungstatbestand für den Kanalherstellungs- und Wasserherstellungsbeitrag ausgelöst.

Die nachzuerhebenden Beiträge errechnen sich für das jeweilige Grundstück aus der Differenz zwischen den bereits abgegoltenen Grundstücks- und Geschossflächen und den künftig vorhandenen Grundstücksflächen bzw. künftig vorhandenen Geschossflächen.

Kellergeschosse für welche eine gewerblichen Nutzung bzw. eine Wohnnutzung vorliegt bzw.

zugelassen wird, unterliegen ebenfalls der Beitragspflicht für Kanal- und Wasserherstellungsbeiträge. Weiterhin sind eventuell zulässige Tiefgaragen bzw. Parkhäuser nach Grundstücksfläche und zulässiger bzw. vorhandener Geschossfläche zum Beitrag (Kanal- und Wasserherstellungsbeitrag) heranzuziehen. Die Geschossfläche von Tiefgaragen wird nur dann als beitragspflichtig angerechnet, sofern diese tatsächlich an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen ist oder angeschlossen wird.

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 „Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und Kanälen“ bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.

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

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

Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

Zu 6. Grundsätzliches

Die Anregungen der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR wurden unter Nr. III.1 als Hinweise (Wasserversorgung/Abwasserentsorgung) in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen. Die Pflicht zur Vorlage eines Dichtheitsnachweises der Grundstücksentwässerungsanlage vor deren Inbetriebnahme ist obligatorisch und ergibt sich bereits aus der Satzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe (INKB), Anstalt des öffentlichen Rechts, über die Benutzung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung (Entwässerungssatzung) vom 26.08.2013, zuletzt geändert mit Satzung vom 21.08.2017, sodass eine entsprechende Regelung im Bebauungs- und Grünordnungsplan entbehrlich ist.

12. Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 17.04.2018	
<p>Für das Grundstück Flurstück Nummer 3792/4 ist, den alten Bau auf dem Grundstück ersetzend, ein Wohnhaus mit circa 25 Wohneinheiten geplant; im Erdgeschossbereich und im ersten Obergeschoss sollen jedoch auch explizit gewerbliche Nutzungen zulässig sein. Es wäre wünschenswert, wenn in den auch für Gewerbenutzungen vorgesehenen Etagen/Bereichen des Neubaus auch bedarfsgerecht parzellerte und bezahlbare Flächenzuschnitte entstehen könnten, die eine Ansiedlung auch für das Wohnen nicht störende Betriebe des Mittelstands aus dem Handwerk möglich machen.</p>	<p>Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist auf ein konkretes Vorhaben zugeschnitten. Baurechtlich können dann nur solche Nutzungen zugelassen werden, die gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig sind.</p> <p>Festsetzung I.2 lässt im Erdgeschoss nicht störende Gewerbenutzungen zu.</p> <p>Die innere Flächenaufteilung obliegt dem Vorhabenträger.</p>
13. Private Stellungnahme mit Schreiben vom 16.04.2018	
<p>Gegen die Änderung „Bebauungsplan“ für eine Wohngebäude = H = 30 m lege ich Widerspruch ein.</p> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bebauungsplan ist Gefälligkeitsplan zur höchst wirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes. 2. Im gesamten Bereich circa zwei Kilometer Umland ist eine derartige Höhe nicht vorhanden. 3. Die gesamte Nutzungs- und Gebäudestruktur (vorhanden E + 2 bis E + 4) wird durch geplante Bebauung gestört. 4. Die Abstandsflächen können nach Bebauung Artikel 34 BayBO nicht eingehalten werden. <p>Es sollte doch immer „Wohlfühlstadt gegenüber Boomtown“ gelten</p>	<p><u>Zu 1. – 3.</u></p> <p>Das Vorhabensgrundstück liegt in einem Bereich, der städtebaulich als geeignetes Gebiet für höhere Häuser erachtet wird. Gemäß dem Hochhauskonzept, dem der Stadtrat am 16.06.2016 zugestimmt hat, liegt das Grundstück in einem Bereich, der für die Errichtung von Hochhäusern von 30 bis 35 Metern Gebäudehöhe potenziell geeignet ist. Damit kann das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung innerstädtischer Grundstücke mit einem effektiven Umgang mit Flächen umgesetzt werden.</p> <p><u>Zu 4.</u></p> <p>Sowohl Artikel 6 Absatz 7 BayBO als auch § 9 Absatz 1 Nr. 2 a BauGB ermöglichen die Festsetzung von Abstandsflächen von 0,4 H, wovon hier Gebrauch gemacht wird.</p>
14. Private Stellungnahme mit Schreiben vom 22.04.2018	
<p>a) Die geplante Gebäudehöhe würde im Umkreis von mehreren hundert Metern sämtliche Bestandsgebäude überragen</p>	<p><u>Zu a) und b):</u></p> <p>Das Vorhabensgrundstück liegt in einem Bereich, der städtebaulich als</p>

- b) Mit Blick auf die Bebauung in der direkten Umgebung fällt der Gebäudekomplex komplett aus der Reihe
- c) Im Genehmigungsfall wird damit ein Präzedenzfall geschaffen, welcher für die aktuell noch brach liegenden Flächen (Gelände Spreng) bzw. ggf. auf dem Rieter und ehemaligen Bäumler Gelände frei werden Flächen sich weiter verstärken und von zukünftigen Investoren voll ausgenutzt werden wird
- d) Noch weiter zunehmende Verkehrsbelastung der unmittelbaren Umgebung/Anwohner
- e) Weitere Verschärfung der Parksituation, insbesondere im Bereich des Unteren Grasweges zur Friedrich Ebert Str.
- f) Hier parken schon jetzt mehrheitlich Fahrzeuge aus umliegenden Wohnblöcken oberirdisch
- g) Dabei ist die Verkehrs- und Parksituation durch die demnächst in Betrieb gehende Studentenwohnungen d. h. 400 Apartments + Besucher bei nur 200 Stellplätzen....nur zu erahnen
- h) Sollten im EG des Gebäudes Läden entstehen, wo sollten die Besucher und Lieferanten parken?
- i) Vor dem Gebäude verläuft ein viel frequentierter Fuß- und Radweg – gleichzeitig auch Schulweg. Das Gefahrenpotential durch schnell abbiegende oder nur kurz haltende Fahrzeuge ist leicht vorstellbar
- j) Der Charakter des gesamten Viertel wird sich weiter verändern und dies leider nicht zum Besten
- k) Die Nachverdichtung hier und insgesamt in diesem Viertel haben in den letzten Jahren die Wohn- und damit Lebensqualität schon jetzt sinken lassen
- l) Nur weil das Gelände im bevölkerungsreichsten Stadtteil liegt kann es doch nicht automatisch heißen jedes dieser Grundstücke bis zur maximalen Grenze auszureizen
- m) Wo bleibt die Fürsorgepflicht der Stadt für die bereits dort lebenden Bewohner?

Bei allem Verständnis für die Wünsche des Bauherren ist das Bauvorhaben in der aktuellen Version und Dimension abzulehnen.

geeignetes Gebiet für höhere Häuser errichtet wird. Gemäß dem Hochhauskonzept, dem der Stadtrat am 16.06.2016 zugestimmt hat, liegt das Grundstück in einem Bereich, der für die Errichtung von Hochhäusern von 30 bis 35 Metern Gebäudehöhe potenziell geeignet ist. Damit kann das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung innerstädtischer Grundstücke mit einem effektiven Umgang mit Flächen umgesetzt werden.

Zu c):

Das Vorhaben im Bereich Ecke Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße ist mit dem Rieter-Gelände, dem Bäumler-Gelände und dem Spreng-Gelände nur bedingt vergleichbar. Das im Bereich Ecke Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße geplante Vorhaben fügt sich nicht gemäß § 34 BauGB in die umgebende Bebauung ein, unter anderem aufgrund der Gebäudehöhe. Dadurch entsteht ein Planungserfordernis. Baurecht in ähnlichem Umfang kann dadurch nicht für andere Grundstücke abgeleitet werden.

Zu d) und e):

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung einzuhalten.

Zu f) und g):

Diese Ausführungen betreffen andere Grundstücke, nicht das Vorhabensgrundstück, zu dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan Regelungen trifft.

Zu h):

Besucher und Lieferanten können auf oberirdischen Stellplätzen auf dem Vorhabensgrundstück parken.

Zu i):

Die Problematik wurde von den Fachstellen erkannt und die Planung durch den Vorhabenträger verändert. Die Einfahrt zum Vorhabens-

	<p>grundstück ist sehr breit und gewährleistet damit gute Sichtbarkeit. Durch die zurückgesetzte Einhausung und Aufstellfläche ist vor der Tiefgarage die Abgrenzung zum Geh- und Radweg deutlich erkennbar.</p> <p><u>Zu j) und k):</u></p> <p>Der subjektive Eindruck, dass Wohn- und Lebensqualität im Viertel sinken, kann nicht bestätigt werden. Richtig ist aber, dass sich Bebauungsstruktur und Dichte im Nordosten <u>wie im gesamten Stadtgebiet</u> verändern. Aufgrund des hohen Wachstums der Stadt wird sich um Innenentwicklung und Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich bemüht.</p> <p>Die Planung wurde zweimal im Gestaltungs- und Planungsbeirat erörtert und abschließend positiv beurteilt.</p>
--	--