

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0111/13</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	06.02.2013	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	12.03.2013	Vorberatung	
Stadtrat	10.04.2013	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 145 K "Rothenturm - Eichelanger II" und Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Rahmen eines Parallelverfahrens

**- Satzungsbeschluss / Feststellungsbeschluss -**

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### Antrag:

1. Die Stadt Ingolstadt erlässt den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 145 K „Rothenturm-Eichelanger II“ gemäß §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der Planzeichenverordnung, der BauNVO und Art. 23 GO als

**Satzung.**

2. Die Flächennutzungsplan-Änderung in diesem Bereich im Rahmen eines Parallelverfahrens wird festgestellt.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

## Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten:  ja  nein

wenn ja,

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

## Kurzvortrag:

Der Stadtrat hat am 18.10.2012 den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 145 K „Rothenturm-Eichelanger II“ mit Begründung genehmigt. Daraufhin fand in der Zeit vom 06.12.2012 bis 07.01.2013 die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen statt.

Zum Flächennutzungsplan wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Zum Bebauungsplan gingen nachstehend aufgeführte Anregungen ein:

1. **Regierung von Oberbayern** mit Schreiben vom 02.01.2013
2. **Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR** mit Schreiben vom 20.12.2012
3. **bayernets GmbH** mit Schreiben vom 11.12.2012
4. **PLEdoc GmbH** mit Schreiben vom 24.01.2013
5. **E.ON Netz GmbH** mit Schreiben vom 11.12.2012
6. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege** mit Schreiben vom 17.12.2012
7. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt** mit Schreiben vom 14.12.2012
8. **Umweltamt** mit Schreiben vom 20.12.2012
9. **Markt Manching** mit Schreiben vom 10.12.2012

Der Bezirksausschuss Südost stimmt der Planung mit Nachricht vom 07.01.2013 zu.

Von interner Dienststelle ging folgende Stellungnahme ein:

- Gartenamt:

Die im Umweltbericht genannte Vermeidungsmaßnahme der versickerungsfähigen Beläge bei den Stellplätzen im öffentlichen Bereich ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans verpflichtend festzulegen. Eine Erwähnung in den Hinweisen der Bebauungsplanlegende scheint nicht ausreichend.

→ Die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei den Stellplätzen im öffentlichen Bereich ist unter Nr. 9 der Festsetzungen aufgenommen.

Nachfolgend werden die oben angeführten Anregungen mit der entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung wiedergegeben:

1. Die **Regierung von Oberbayern** als höhere Landesplanungsbehörde bezieht sich auf Ihr Schreiben vom 21.05.2012 und stellt fest, dass die Planung bei Begründung des Flächenbedarfs den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Seitens der Stadt wird bzgl. des Flächenbedarfs auf die Begründung zum Baulandentwicklungsprogramm, auf das Leerstandsmanagement der Innenstadt, auf Nachverdichtungen in den bestehenden Siedlungsgebieten, auf städtebauliche Neuordnungen von Konversionsflächen und auf die geplante Fortschreibung eines Siedlungsentwicklungsplanes verwiesen. Der Bevölkerungsanstieg in den nächsten Jahren wird auf ca. 10.000 Einwohner prognostiziert. Eine Flächenbilanz, die den prognostizierten Bevölkerungsanstieg bzw. den daraus resultierenden Wohnbaulandbedarf dem vorhandenen Potential gegenüberstellt und so den geplanten Neubedarf begründet, wurde nicht vorgelegt. Auf den Nachweis des Flächenbedarfs im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird hingewiesen. Der Hinweis bzgl. der Nutzung regenerativer Energien und des sparsamen Umgangs mit Energie wird aufrecht erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Die Stadt Ingolstadt hat in ihrer damaligen Stellungnahme vom 30.11.2012 zu den Ausführungen der Regierung von Oberbayern im Rahmen der öffentlichen Beteiligung darauf hingewiesen, dass seit Jahren vielfältige Anstrengungen und Strategien der Nutzung und Umsetzung der verschiedenen Flächenpotentiale im Siedlungsbestand unternommen werden. Dazu gehören zum einen die gesamten Baumaßnahmen im Bestand, die sich aus Abbruch und Neubebauung und aus Umbau und Aufstockung zusammensetzen, sowie die Baulückennutzung im Siedlungsbestand. Vor allem aber größere Konversionsflächen im Altstadt- und Kernstadtbereich sind gegenwärtig bereits in der Planungs- oder Umsetzungsphase – wie z.B. das Pionierkasernenareal an der Manchinger Straße - und können in den nächsten Jahren einen wesentlichen Beitrag zur Erfüllung des Wohnraumbedarfes leisten. In naher Zukunft werden zudem auch weitere, bereits mit älterem Baurecht belegte Flächenpotentiale im Siedlungsbestand wie im Bereich Hollerstauden, an der Peißerstraße oder an der Spitalhofstraße realisiert. Abschließend ist hier auch das schon seit Jahren laufende Leerstandsmanagement in der Altstadt zu nennen, mit dem eine nicht unerhebliche Zahl an Wohneinheiten bereitgestellt werden konnte, oder die vielen Nachverdichtungsmaßnahmen, die auf größeren Flächen oder Einzelgrundstücken umgesetzt werden.*

*Mit diesen oben genannten Innenentwicklungsmaßnahmen kann ein umfangreicher Teil des*

gesamt prognostizierten erforderlichen Wohnraumbedarfs von **10.600 Wohneinheiten** bis zum Prognosejahr 2025 abgedeckt werden. Dieser Zahlenwert basiert auf einer aktuellen Prognose (Basisjahr 2010), die im Rahmen des Stadtentwicklungsplanes STEP „lebenswert – Ingolstadt 2025“ erarbeitet wurde.

Trotzdem müssen aufgrund der anhaltend hohen Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet zusätzliche Bauflächen und Baugrundstücke am Stadtrandbereich oder den umliegenden Ortsteilen bereitgestellt werden, um die gesamte Nachfrage und auch die unterschiedlichen Wohnwünsche in allen Stadtlagen abdecken zu können. Gerade für die Stadtrand- und Ortsteillagen bestand und besteht eine sehr hohe Nachfrage, die über das vorhandene Angebot nicht mehr gedeckt werden konnte. Um diese Angebotslücke kurzfristig abzudecken, wurde 2010 das mittlerweile zum großen Teil bauleitplanerisch umgesetzte Baulandentwicklungsprogramm in die Wege geleitet. Für die genannte Stadtrandbereich- und Ortsteilentwicklung stehen darüber hinaus aber auch noch Flächen zur Verfügung, die bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanes von 1996 dargestellt, jedoch bisher nicht realisiert wurden.

Das seitens der Regierung von Oberbayern vorgebrachte Erfordernis zum Flächensparen und die daraus resultierende Notwendigkeit der Darstellung bzw. des Nachweises des Flächenbedarfs soll zeitnah in einem gemeinsamen Termin vor Ort mit der übergeordneten Planungsbehörde aufgezeigt und erörtert werden. Hierfür wird auch eine umfassende Übersichtstabelle vorgelegt, die dezidiert den Wohneinheiten- und Flächenbedarf der Stadt Ingolstadt aufzeigt und den Wohnraumbedarf nach Innenentwicklungs- und Außenbereichsvorhaben differenziert, so dass ein detailliertes Gesamtbild der absehbaren Einwohnerentwicklung der Stadt Ingolstadt bis 2025 ablesbar wird.

Die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, wird unterstützt durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand. Eine zwangsweise Regelung auf der Ebene der Bauleitplanung, etwa durch das Vorschreiben entsprechender Photovoltaik-Installation, ist entsprechend der bisherigen Praxis der Stadt Ingolstadt nicht beabsichtigt. Zwar liegt es auch im Interesse der Stadt Ingolstadt, die Möglichkeiten der Solarenergienutzung zu begünstigen, z.B. durch entsprechende Situierung der Baukörper, dies bleibt ansonsten aber der freien Entscheidung der Bauherren überlassen und wird nicht durch entsprechende Festsetzungen erzwungen.

2. Die **Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR** verweisen auf ihre Stellungnahme vom 16.05.2012 und stellen fest, dass diese weiterhin Bestand hat und bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen ist. Es wird festgehalten, dass die in der Stellungnahme vom 16.05.2012 unter 1. Entwässerung genannte fehlerhafte Straßenbezeichnung in den Planunterlagen bereits berichtigt wurde. Zudem werden noch redaktionelle Änderungen zu den Hinweisen mitgeteilt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Änderungen wurden bei den Hinweisen eingearbeitet.

3. Die **bayernets GmbH** weist auf ihre Gashochdruckleitungen Ingolstadt - Augsburg mit Begleitkabel und Lindau - Vohburg mit Begleitkabel hin, die sich auf dem als Ausgleichsfläche vorgesehenen Grundstück Fl.Nr. 417, Gemarkung Zuchering, befinden. Eine Gefährdung dieser Anlagen ist unbedingt auszuschließen. Der Schutzstreifen der Leitung Ingolstadt – Augsburg ist insgesamt 8 m breit. Dieser Schutzstreifen ist durch Dienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge wegerechtlich abgesichert. Darin sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten. Nicht zulässig sind z.B. die Errichtung von Bauten – dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen, Arma-

turen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren usw. Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.

Wichtige Auflagen sind u.a.:

- Im Schutzstreifen der Gasleitung dürfen Bauwerke jeglicher Art nicht errichtet werden.
- Die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.

Ein 4 m breiter Streifen – je 2 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern freizuhalten. Bei dem Gestaltungsziel der Ausgleichsfläche „Laubwald und Extensivwiese“ ist dies zu berücksichtigen.

- Der Einsatz von Maschinen im Schutzstreifen ist nur nach vorheriger Absprache gestattet.
- Bau- und Pflanzarbeiten in den Schutzstreifen der Gasleitungen sind nur nach Abstimmung und vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig.

Die angeführten Auflagen sollen in die Begründung bzw. den Umweltbericht mit aufgenommen und die Gashochdruckleitung in den entsprechenden Plänen dargestellt werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

*Das Gestaltungsziel der Ausgleichsfläche wurde von „Laubwald mit Extensivwiese“ in „Extensivwiese mit Laubstrauchgruppen“ geändert. Die Bepflanzung wird vom Gartenamt unter Beachtung der betroffenen Flächen vorgenommen. Eine Beeinträchtigung der Anlagen der bayernets GmbH durch Anpflanzungen ist damit ausgeschlossen.*

*Die angeführten Auflagen wurden an die Fachämter weitergereicht. Die Leitungstrasse ist nachrichtlich im Lageplan der Ausgleichsfläche, der der Begründung als Anlage beigefügt ist, dargestellt.*

4. In ihrem Schreiben verweist die **PLEdoc GmbH**, zu deren Aufgaben die Leitungsauskunft und technische Dokumentation auch der Ferngasgemeinschaftsleitung Nr. 80 der Open Grid Europe GmbH / bayernets GmbH gehört, auf diese Leitung, die die als Ausgleichsfläche vorgesehene FI.Nr. 417 der Gemarkung Zuchering quert. Es wird mitgeteilt, dass nur nach Absprache mit der örtlich zuständigen Betriebsstelle der Open Grid Europe GmbH unter Einhaltung der erforderlichen Abstände das Gestaltungsziel „Laubwald und Extensivwiese“ umgesetzt werden kann.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

*Das Gestaltungsziel der Ausgleichsfläche wurde in „Extensivwiese mit Laubstrauchgruppen“ geändert. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Leitung ist somit ausgeschlossen.*

5. Die **E.ON Netz GmbH** stellt fest, dass sich im Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes keine Anlagen befinden, die sie betreffen. Belange des Unternehmens werden nicht berührt.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.*

6. Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** bestätigt, dass der Hinweis auf Art. 8 DSchG, wie in der Begründung bereits dargestellt, zum für Wohnzwecke überplanten Gebiet ausreichend ist.  
Im Bereich der Ausgleichsflächen sind Bodendenkmäler bekannt; als Gestaltungsziel ist daher jeweils eine Nutzung als Extensivwiese einer Bewaldung vorzuziehen. Geringfügige Bodeneingriffe, wie sie für gartenbauliche Eingriffe nötig sind, beeinträchtigen in aller Regel die erhaltene Denkmalsubstanz nicht oder nur im geringen Umfang und erfordern deshalb kein Erlaubnis-

verfahren. Bei größeren Oberflächenmodellierungen wird um Beteiligung gebeten. In diesen Fällen ist für eventuell aufgefundene Bodendenkmäler der Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG ausreichend.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nach bisherigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Die Gestaltung der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 417, Gemarkung Zuchering wurde dahingehend modifiziert, dass hier eine „Extensivwiese mit Laubstrauchgruppen“ angelegt werden soll. Laut Umweltamt kann das Gestaltungsziel „Feldgehölze und Extensivwiese“ auf Fl.Nr. 1022/13 beibehalten werden.*

*Der Verweis auf Art. 8 DSchG ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter III.10 aufgenommen.*

*Die weiteren Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.*

7. Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt** nimmt wie folgt Stellung:

■ forstliche Sicht:

gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Für die Ausgleichsmaßnahme auf Fl.Nr. 417, Gemarkung Zuchering, mit einer Anlage von Laubwald wird um Einholung einer Erstauforstungserlaubnis gemäß Art. 16 Abs. 1 BayWaldG gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Aufgrund Änderung des Gestaltungsziels auf dieser Ausgleichsfläche in „Extensivwiese mit Laubstrauchgruppen“ ist diese Erlaubnis nicht erforderlich.*

■ landwirtschaftliche Sicht:

a. Grünordnung

Der Bebauungsplan setzt an der südwestlichen Grenze einen drei Meter breiten privaten Grünstreifen fest. Bei eventuellen Anpflanzungen zu der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Bei der angrenzenden Fläche von Fl.Nr. 885, Gemarkung Unsernherrn, handelt es sich um eine Sukzessions- und Pflegefläche. Die Einhaltung von Pflanzabständen ist nicht erforderlich.*

b. Ausgleichsfläche

Es wird angeregt, die vorgesehene Versickerungsmulde, die gemäß den Planunterlagen „naturnah gestaltet“ werden soll, und den östlich dieser Mulde geplanten „unbefestigten“ Pflegeweg als Ausgleichsfläche zu berücksichtigen. Damit kann der Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche reduziert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Die erwähnte Versickerungsmulde ist übergreifend auch für das Baugebiet „Rothenturm-Eichelanger“, Bebauungsplan Nr. 145 G, planungsrechtlich erforderlich. Da diese dort als Vermeidungsmaßnahme festgeschrieben ist, kann die Versickerungsmulde nicht zusätzlich als Ausgleichsfläche herangezogen werden (rechtlich keine Doppelbelegung möglich). Auch der Pflegeweg ist nicht auf die Ausgleichsflächen anrechenbar, da dieser der Erhaltung der ihm zugewiesenen Fläche dient und ihm damit eine bestimmte Funktion zukommt.*

8. Das **Umweltamt** macht keine weiteren Einwände geltend.

Auf einem Luftbild von 1945 sind östlich des Plangebietes einige offensichtlich teilverfüllte Bombenrichter zu erkennen. Die Absuche nach Kampfmitteln im Bebauungsplanbereich wurde durch das Umweltamt fachlich begleitet. Anfang September 2012 wurde von der beauftragten Firma das Gelände untersucht.

Als Ergebnis wurde festgehalten, dass die Fläche für weitere Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 m freigegeben ist. Kampfmittel wurden bei der Untersuchung nicht vorgefunden.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.*

*Unter Nr. III.5 der Hinweise zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass sofort die Polizei zu verständigen und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt zu benachrichtigen ist, wenn bei Aushubarbeiten dennoch nicht detektierte Fundmunition zu Tage gefördert werden sollte. Bei Erdarbeiten ist daher mit besonderer Sorgfalt auf nicht detonierte Sprengmittel zu achten.*

9. Der **Markt Manching** bezieht sich auf seine mit Schreiben vom 02.05.2012 vorgebrachte Stellungnahme, worin festgestellt wird, dass durch die Planung keine Auswirkungen auf die Belange des Marktes zu erwarten sind. Bedenken werden nicht vorgebracht. An dieser Stellungnahme wird festgehalten, da die Belange des Marktes Manching weiterhin nicht berührt werden. Einwände werden nicht vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.*

-----