

BESCHLUSSVORLAGE V0235/15 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	17.04.2015	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	05.05.2015	Vorberatung	
Stadtrat	16.06.2015	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 904 "Hagau - Am Kirchsteig" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens

-Satzungs- / Feststellungsbeschluss-

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die Stadt Ingolstadt erlässt 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 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 904 „Hagau – Am Kirchsteig“ als

Satzung.

2. Der Flächennutzungsplanänderung im Rahmen eines Parallelverfahrens wird festgestellt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

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

Kurzvortrag:

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 03.12.2014 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 904 „Hagau – Am Kirchsteig“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Entwurf genehmigt. In der Zeit vom 16.01. bis 16.02.2015 wurde der Planentwurf öffentlich ausgelegt sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine Anregungen vorgebracht.

Gegenüber dem ursprünglichen Planentwurf wurde im südöstlichen Geltungsbereich der Fußweg im Bereich der Parkplätze umgeplant. Es ist nun eine direkte fußläufige Verbindung zu den öffentlichen Stellplätzen vorgesehen. Im Osten grenzt an die Stellflächen die erweiterte Ausgleichsfläche an. Durch die Änderung können nunmehr 5.381 m² Ausgleichsfläche im Planbereich nachgewiesen werden. Die übrigen 13.299 m² werden außerhalb des Baugebietes auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 729 der Gemarkung Lichtenau angelegt.

Im Einzelnen wurden dabei folgende Anregungen vorgebracht:

1. **Gesundheitsamt vom 15.01.2015**
2. **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 16.01.2015**
3. **bayernets GmbH vom 16.01.2015**

4. **Planungsverband Region Ingolstadt vom 21.01.2015**
5. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 21.01.2015**
6. **Umweltamt vom 26.01.2015**
7. **Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern vom 26.01.2015**
8. **Immobilien Freistaat Bayern vom 27.01.2015**
9. **Tiefbauamt vom 03.02.2015**
10. **Regierung von Oberbayern vom 05.02.2015**
11. **Bayernwerk AG vom 05.02.2015**
12. **Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 10.02.2015**
13. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 10.02.2015**
14. **Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 11.02.2015**
15. **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 16.02.2015**
16. **Gartenamt vom 26.02.2015**

Der Bezirksausschuss X Süd wurde mit Schreiben vom 12.01.2015 beteiligt. Darüber hinaus wurden die Planungen in der Bezirksausschusssitzung am 20.01.2015 vorgestellt. Es wurden keine Anregungen mitgeteilt.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen inhaltlich zusammengefasst wiedergegeben und mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Schlussabwägung versehen.

1. Gesundheitsamt vom 15.01.2015:

Seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

2. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 16.01.2015:

Durch das Wasserwirtschaftsamt wurde zum verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan bereits am 17.05.2013 eine Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht abgegeben. Diese behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die mit Schreiben vom 17.05.2013 vorgebrachten Anregungen zu den Punkten „Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten sowie Abwasserbeseitigung“ wurden bei der bisherigen Planung berücksichtigt und werden auch weiterhin als verbindliche Vorgaben beachtet. Es erfolgt hierzu auch weiterhin die unmittelbare Abstimmung mit den beteiligten Fachstellen.

3. bayernets GmbH vom 16.01.2015:

Im Planbereich liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen werden ebenfalls nicht berührt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

4. Planungsverband Region Ingolstadt vom 21.01.2015:

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 904 „Hagau – Am Kirchsteig“ werden keine Einwendungen

erhoben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

5. Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 21.01.2015:

Gegen die vorliegende Planung bestehen von Seiten des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken, wenn die BayBO und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – i.d.F. vom Februar 2007 sowie die nachstehend aufgeführten Maßnahmen beachtet werden:

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 3222 bzw. nach DIN EN 14384 geschehen. Sie sind durch waagrechte 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- und 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 Aufstellflächen sind nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Februar 2007), dem dazugehörigen Einführungserslass und der DIN 14090 herzustellen.
7. Die Breiten und Kurvenradien der Erschließungsstraßen sind so zu bemessen, dass sie jederzeit uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können, dies gilt besonders für Wendepfosten bzw. Wendehammer.
8. Sperrbalken und Sperrpfosten in Feuerwehruzufahrten müssen mit Verschlüssen versehen sein, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3222 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.
9. Generell sind Feuerwehruzufahrten von der Straße aus, der das jeweilige Objekt hausnummernmäßig zugeordnet ist, zu erstellen.
10. Erforderliche Feuerwehruzufahrten sind verkehrsrechtlich zu kennzeichnen und zu sichern. Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr sind von Kraftfahrzeugen oder sonstigen Gegenständen freizuhalten.
11. Liegen Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche, so sind an geeigneter Stelle Hinweisschilder entsprechend der Straßennamen- und Hausnummernsatzung der Stadt Ingolstadt anzubringen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Versorgung des neuen Baugebietes mit Löschwasser ist durch die öffentliche Wasserversorgung gesichert. Die aus den Planunterlagen ersichtlichen Standorte für die Überflurhydranten wurden zwischenzeitlich in Absprache mit dem Amt für Brand- und

Katastrophenschutz festgelegt und sind im Bebauungsplan dargestellt.

Die Straßenbreiten und Kurvenradien sind für eine Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen ausreichend dimensioniert.

Die Punkte 4. – 6. sowie 8. – 10. sind hier nicht einschlägig. Für die Grundstücke mit privaten Zufahrten im nordwestlichen Planbereich, die nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche anliegen, ergibt sich die Pflicht zur Anbringung von entsprechenden Hinweisschildern unmittelbar aus der Straßennamen- und Hausnummernsatzung der Stadt Ingolstadt (siehe § 5 Abs. 4).

6. Umweltamt vom 26.01.2015:

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 zu erfolgen, als auch später durch die Grundstückseigentümer vor Errichtung der Gebäude.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Da im Bereich der neu entstehenden Bauflächen keine entsprechenden Bäume vorhanden sind, wird auf einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan verzichtet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist von Seiten des Bauherrn ohnehin eine Baumbestanderklärung abzugeben.

7. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern vom 26.01.2015:

Gegen die Planungen bestehen keine Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

8. Immobilien Freistaat Bayern vom 27.01.2015:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Grundstücke, Rechte oder Interessen der Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg, Büro Ingolstadt berührt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Aus den Ausführungen ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

9. Tiefbauamt vom 03.02.2015:

Zum verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan nimmt das Tiefbauamt wie folgt Stellung:

- Die Parkstreifen im Planbereich sind von 2,2 m auf 2,3 m zu verbreitern. Soweit sich im dahinterliegenden Bereich ein Gehweg befindet, wird hier einer Gehwegbreite von 1,9 m (zuvor 2,0 m) in diesem Ausnahmefall zugestimmt.
Die eingeplanten Straßenbreiten und Kurvenradien erfüllen die notwendigen Mindestmaße. Es sollten alle Straßen sowie der Kreisverkehr vermasst werden.
Durch den Bau des Kreisverkehrs wird die Zufahrt zum Betriebsgelände der Feuerverzinkerei an der Weiherstraße verschoben. Dies sollte dargestellt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Änderung der Breiten von Parkstreifen und Gehweg wurde eingeplant und die Bemaßung der Straßen und des Kreisverkehrs ergänzt. Die neue Zufahrt zum Betriebsareal der Feuerverzinkerei wurde nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

- Zur Freihaltung des Sichtfeldes und der Verhinderung des Beparkens der Kurvenradien in den Verkehrsberuhigten Bereichen, sollten, soweit dort keine Grundstückszufahrten geplant sind, die vorgesehenen Baumstandorte verschoben und Grüninseln eingeplant werden. Dies führt zu einer Reduzierung der eingeplanten öffentlichen Stellplätze von 94 auf 86. Dies ist für die Anzahl der entstehenden Wohneinheiten ausreichend. Der mittig durch das Baugebiet verlaufende Fußweg kreuzt die östliche Planstraße und unterbricht den dortigen Parkstreifen. Hier sollte diese Querung durch eine Grüninsel oder ähnliche Maßnahmen eingefasst werden, um ein Beparken zu verhindern und die Sicherheit der querenden Fußgänger zu verbessern.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Baumstandorte wurden verschoben bzw. ergänzt. Die vorgeschlagenen Grüninseln werden durch das Tiefbauamt bei der Straßenplanung eingeplant. Eine entsprechende plangrafische Darstellung im Bereich der Park- und Grünstreifen ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Die Sicherstellung von optimalen Sichertverhältnissen und die Freihaltung der Kurvenradien überwiegen hier gegenüber dem Wegfall von acht Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum, insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass die Anzahl der öffentlichen Stellplätze für die geplante Bebauung damit auch weiterhin ausreichend ist.

- Die geplanten Wege in den Grünzügen sollten in wassergebundener Weise und ohne Beleuchtung erstellt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Wege werden durch das Gartenamt in wassergebundener Weise und ohne Beleuchtung hergestellt.

- Die Zufahrt zu den südöstlich des Planbereiches gelegenen Kiesabbauf lächen wird verlegt. Hierzu ist mit der auskiesenden Firma eine Vereinbarung für die Erstellung der neuen Zufahrt zu schließen. Hierbei ist die Kostenbeteiligung durch die Stadt Ingolstadt mit aufzunehmen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Vereinbarung zwischen der Stadt Ingolstadt und der den Kiesabbau betreibenden Firma wird noch vor dem Satzungsbeschluss geschlossen. Darin ist auch die Kostenbeteiligung durch die Stadt Ingolstadt geregelt. Die neue Zufahrt zwischen dem Bundeswehrübungs Gelände „Fort X“ und dem bestehenden Kiesweiher wird bis zum 30.09.2015 erstellt.

- Die nördlichen Anlieger an der Weicheringer Straße werden bei der Abrechnung des Bebauungsplangebietes nicht mit herangezogen. Der dortige Bereich wurde 2012 bereits in Teilmaßnahmen (Gehweg, Beleuchtung) abgerechnet. Die südlich angrenzenden Grundstücke werden nicht durch die Weicheringer Straße erschlossen.

Im Bereich des Häcklesweges handelt es sich bei der neuen Verbindungsstraße zum Plangebiet um eine neue Anlage, die der Erschließungseinheit des neuen Baugebietes zugeschlagen werden muss. Das Abrechnungsgebiet wird bestimmt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der geplante Kreisverkehr wird auf die angrenzenden Straßenzüge zu je 25% zugeschlagen.

Bei den Verbindungswegen im Baugebiet handelt es sich nicht um beitragsfähige Maßnahmen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Ausführungen zum Beitragsrecht werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich hieraus kein Abwägungsbedarf.

10. Regierung von Oberbayern vom 05.02.2015:

Die Ausrichtung der Planung an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wurde in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt und in der Abwägung berücksichtigt. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

11. Bayernwerk AG vom 05.02.2015:

Unter Ziffer I.1 der Festsetzungen wird auf die südöstlich des Planbereiches verlaufende 110 kV-Leitung und die Schutzzone von 35 m beiderseits der Leitungssachse sowie die Beteiligung des Leitungsinhabers bei Bau- und Bepflanzungsvorhaben innerhalb der Schutzzone hingewiesen. Die Eigentümerbezeichnung ist von E.ON Netz GmbH in Bayernwerk AG zu ändern.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Eigentümerbezeichnung wurde berichtigt.

12. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 10.02.2015:

Seitens der Stadtwerke Ingolstadt bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 10.02.2015:

Es bestehen keine Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

14. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 11.02.2015:

In der Stellungnahme vom 12.12.2013 war zur Schmutzwasserbeseitigung ausgeführt, dass die künftige Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet über neu zu errichtenden Kanäle mit Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation erfolgt. Richtigerweise erfolgt der Anschluss an die bestehende Schmutzwasserkanalisation. Dies ist in der Planbegründung unter I.6.3 „Abwasserbeseitigung“ bereits richtig dargestellt. Das im Bereich der öffentlichen Flächen geforderte Versickerungskonzept für das anfallende Niederschlagswasser liegt vor und sieht eine kombinierte Mulden- und Rigolenversickerung vor.

Auf die Beachtung des Baugrundgutachtens wird unter der Festsetzung Nr. I.15 verwiesen. Da eine Versickerung des anfallenden Wassers aus Bauwasserhaltung vor Ort möglich ist, sind die beiden nachfolgenden Absätze aus der Stellungnahme vom 12.12.2013 nicht mehr zutreffend:

„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 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 erhoben.“

Im Bebauungsplan unter Ziffer III.2 „Regenwasserbehandlung“ sind redaktionelle Änderungen zu den benannten Arbeitsblättern und deren Stand vorzunehmen.

Der Hinweis unter Ziffer III.3 „Grundwasserverhältnisse / Bemessungswasserstand“ ist wie folgt neu zu fassen:

„Orientierende Grundwasserstände zur Festlegung von baubezogenen Bemessungswasserständen können bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben kostenpflichtig eingeholt werden.“

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Planunterlagen wurden entsprechend den Vorgaben der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR angepasst.

15. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 16.02.2015:

Seitens der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH bestehen keine Einwände gegen die Planung. Im dortigen Bereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

16. Gartenamt vom 26.02.015:

Das Gartenamt schlägt vor, den Verbindungsweg zwischen der Ausgleichsfläche am östlichen Rand des Baugebietes und der Zufahrt zu den Parkplätzen und der Wertstoffsammelstelle im südöstlichen Planbereich nach Süden zu verschieben sowie die Ausgleichsfläche am südöstlichen Rand bis zu den Parkplätzen auszuweiten und die Wegeverbindung in Richtung Süden im dortigen Bereich entfallen zu lassen. Durch diese Änderung wird ein größerer Teil des Bedarfs an Ausgleichsflächen unmittelbar in Eingriffsnähe nachgewiesen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der südöstliche Geltungsbereich wurde den Vorschlägen des Gartenamtes entsprechend umgeplant. Der Nachweis der Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Baugebietes wurde in den Festzungen unter Nr. I.13 sowie in der Planbegründung angepasst.
