

BESCHLUSSVORLAGE V0365/15 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	09.06.2015	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	07.07.2015	Vorberatung	
Stadtrat	30.07.2015	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 Ä VI "Südlich Corelliweg"

-Entwurfsgenehmigung-

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Über die Anregungen wird entsprechend den Beschlussempfehlungen der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 114 A VI „Südlich Corelliweg“ wird mit der Begründung genehmigt. Er umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke mit den Flurnummern 2701/2* und 2702 der Gemarkung Ingolstadt.

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 am 24.02.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 114 Ä VI „Südlich Corelliweg“ gefasst und beschlossen die im dortigen Bereich rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungspläne Nr. 114 „Gaimersheimer-, Richard-Wagner-, Waldeysenstraße“ sowie Nr. 114 Ä II zu ändern.

In der Zeit von 30.03. bis 30.04.2015 fanden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Es wurden folgende Anregungen vorgebracht:

1. **Amt für Sport und Freizeit vom 30.03.2015**
2. **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 31.03.2015**
3. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 31.03.2015**
4. **bayernets GmbH vom 01.04.2015**
5. **Gesundheitsamt vom 01.04.2015**
6. **Gartenamt vom 07.04.2015**
7. **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 13.04.2015**
8. **Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 13.04.2015**
9. **Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern vom 14.04.2015**

- 10. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.04.2015
- 11. Planungsverband für die Region Ingolstadt vom 20.04.2015
- 12. Immobilien Freistaat Bayern vom 22.04.2015
- 13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 24.04.2015
- 14. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 27.04.2015
- 15. Umweltamt vom 27.04.2015
- 16. Regierung von Oberbayern vom 27.04.2015
- 17. Bezirksausschuss II – Nordwest vom 28.04.2015
- 18. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 28.04.2015
- 19. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation vom 29.04.2015
- 20. Tiefbauamt vom 30.04.2015

Nachstehend werden die Anregungen inhaltlich zusammengefasst wiedergegeben und mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung versehen:

1. Amt für Sport und Freizeit vom 30.03.2015:

Es sind keine sportlichen Belange betroffen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 31.03.2015:

Die Maßnahme liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Ingolstadt sowie im Interessensgebiet der Luftverteidigungsradaranlage Freising. Nach den vorliegenden Unterlagen ist davon auszugehen, dass die geplanten baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung dieser Höhe sind die Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Eine Überschreitung der Höhe von 30 m ist aufgrund der Festsetzung von maximal vier Vollgeschossen bei den künftigen Bauvorhaben nicht möglich, sodass keine weitere Veranlassung besteht.

3. Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 31.03.2015:

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 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 der Geländeoberfläche liegt, sind Feuerwehrzu- bzw. -umfahrten und Aufstellflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen. Die Richtlinie ist einschließlich der Anlage 7.4/1 zu beachten.
5. Für die Feuerwehr bestimmte Eingänge, Zugänge zu notwendigen Treppenträumen und

- Einspeiseeinrichtungen für Löschwasser müssen unmittelbar erreichbar sein.
6. Die Feuerwehzufahrten, Feuerwehdurchfahrten und Feuerwehrumfahrten sowie Aufstellflächen sind nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und dem dazugehörigen Einführungserlass und der DIN 14090 herzustellen.
 7. Befinden sich Feuerwehzufahrten, Feuerwehdurchfahrten und Feuerwehrumfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen auf Decken von Tiefgaragen, so sind diese Decken in ihrer Tragfähigkeit mindestens für Fahrzeuge der Feuerwehr auszulegen.
 8. Mögliche Tiefgaragenzufahrten sind so zu planen, dass sie sich nicht mit den Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge überschneiden.
 9. Die Breiten und Kurvenradien der Erschließungsstraßen sind so zu bemessen, dass sie zu jeder Zeit uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Dies gilt besonders für Wendepfahnen und Wendehämmer.
 10. Sperrbalken und Sperrpfosten in Feuerwehzufahrten müssen mit Verschlüssen versehen sein, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3222 einwandfrei geöffnet werden können. Alternativ ist auch ein Feuerwehrverschluss nach DIN 14825 möglich. Vorhängeschlösser dürfen nur dann verwendet werden, wenn deren Bügeldicke 5 mm nicht übersteigt.
 11. Generell sind Feuerwehzufahrten von der Straße, der das Objekt hausnummernmäßig zugeordnet ist, zu erstellen.
 12. Erforderliche Feuerwehzufahrten sind verkehrsrechtlich zu kennzeichnen und zu sichern. Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr sind von Kraftfahrzeugen oder sonstigen Gegenständen freizuhalten.
 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. Bei Vorhandensein von Gartenzäunen bzw. bei der Anpflanzung von Bäumen oder bei Vorhandensein von schon ausgewachsenen Bäumen etc. ist sicherzustellen, dass die Feuerwehr immer mindestens ein Fenster je Nutzungseinheit anleitern kann, wenn der zweite Flucht- und Rettungsweg durch die Feuerwehr sichergestellt werden muss.
 15. Die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude / Nutzungseinheiten zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges durch die Feuerwehr mittels tragbaren Leitern bzw. durch Hubrettungsgeräte ist im Vorfeld zu klären. Die Flächen für die Feuerwehr sind rechtzeitig in die Planung mit aufzunehmen.
 16. Grundsätzlich empfiehlt das Amt für Brand- und Katastrophenschutz die Planung der brandschutztechnischen und feuerwehrtechnischen Belange frühzeitig in Gesamtplanung mit einfließen zu lassen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Laut Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 27.04.2015 ist die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sichergestellt. Die o. g. Punkte mit den Nrn. 1, 2, 4, 6, 7 wurden unter Nr. III.9 in die Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan eingearbeitet.

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

4. bayernets GmbH vom 01.04.2015:

Im Geltungsbereich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der bayernets GmbH.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

5. Gesundheitsamt vom 01.04.2015:

Seitens des Gesundheitsamtes bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 114 Ä VI keine Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Hieraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

6. Gartenamt vom 07.04.2015:

Die bestehende Grünfläche mit dem Spiel- und Bolzplatz am Corelliweg wird durch die Planung erheblich verkleinert. Zur langfristigen Sicherung der verbleibenden Restgrünfläche sollte die Fläche in das Eigentum der Stadt Ingolstadt überführt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Nutzung der bestehenden Grünfläche als Spiel- und Bolzplatz ist gegenwärtig durch einen Pachtvertrag gesichert. Entscheidend ist, dass entsprechend dem verfahrensgegenständlichen Planungskonzept die verbleibende Freifläche als Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz planungsrechtlich gesichert ist. Ob die entsprechende Verfügbarkeit dieser Fläche für einen langfristigen Pachtvertrag oder durch Erwerb gewährleistet wird, bleibt der zivilrechtlichen Vertragsgestaltung mit dem Eigentümer außerhalb des Bauleitplanverfahrens vorbehalten.

7. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 13.04.2015:

a. Wasserversorgung:

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist vorhanden. Es sind keine Wasserschutzgebiete berührt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

b. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten:

Im Umgriff des Planungsbereiches sind laut Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlasten, Alttablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollten sich im Zuge der Erkundung bzw. der Baumaßnahme ein konkreter Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderungen bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann folgende Punkte zu beachten:

Die Aushubmaßnahmen sind dann durch ein geeignetes Institut fachtechnisch zu begleiten (Aushubüberwachung).

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 belasteten Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. 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 Flankenbehebungen zu belegen. Die Parameteruntersuchung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material 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“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wurden in die Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan unter den Nrn. III.2 (Regenwasserbehandlung), III.6 (Altlasten) und III.8 (Auffüllungen) aufgenommen.

c. Schmutzwasserbehandlung:

Das anfallende Abwasser des Baugebietes kann über die bestehende Mischwasserkanalisation zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden. Die vollbiologische Kläranlage entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden (Donau). Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt. Die Entwässerung ist als Trennsystem auszuführen. Grundsätzlich sollte die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden nachfolgenden Kanalsystems überrechnet werden. Der bauliche Zustand der 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 Ableitung des Schmutzwassers aus dem Planbereich ist durch den Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR sichergestellt. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wurde vom Netzbetreiber bestätigt. Die Überprüfung und ggf. erforderliche Erneuerung der bestehenden Entwässerungskanäle im Stadtgebiet erfolgt stetig durch die INKB AöR. Der Anschluss der Bauvorhaben an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage ist obligatorisch. Hierzu wurde ein Hinweis unter Nr. III.1 in die Hinweise aufgenommen.

d. Regenwasserbehandlung:

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 Bauflächen 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 öffentlichen Fahr- und Park- / Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen 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, A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belasteten Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zur Versickerungsfähigkeit liegen keine Erkenntnisse vor. Gemäß der Niederschlagswasser-

freistellungsverordnung obliegt es dem künftigen Bauherren den entsprechenden Nachweis zu führen. Die übrigen Vorgaben zur Regenwasserbehandlung wurden als Hinweise unter Nr. III.3 in die Planunterlagen aufgenommen.

- e. Grund- / Schichtwasserableitung:
Hausdränagen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis wurde unter Nr. III.1 in die Planunterlagen aufgenommen.

8. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 13.04.2015

Seitens der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH bestehen gegen die Planung keine Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Hieraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

9. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern vom 14.04.2015:

Das Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern erhebt keine Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

10. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.04.2015:

Im Bereich entlang der Gaimersheimer Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es ist bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1998, u. a. Abschnitte 3) zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Anregungen der Telekom sind in der Bauausführung zu beachten. Da keine Baumaßnahmen im öffentlichen Raum zu erwarten sind, obliegt es dem Bauherrn, rechtzeitig mit der Telekom und den übrigen Spartenträgern Kontakt aufzunehmen und die Herstellung der Erschließung unter Sicherung bzw. Umverlegung von bestehenden Leitungstrassen zu koordinieren (s. Bebauungsplan Nr. I.8).

11. Planungsverband für die Region Ingolstadt vom 20.04.2015:

Es werden keine Einwendungen erhoben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

12. Immobilien Freistaat Bayern vom 22.04.2015:

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine von der Immobilien Freistaat Bayern, Re-

gionalvertretung Augsburg, Büro Ingolstadt verwalteten Grundstücke, Rechte oder Interessen betroffen. Es bestehen keinerlei Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Hieraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 24.04.2015:

Gegen die Planung bestehen aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

14. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 27.04.2015:

a. Entwässerung:

– Schmutzwasserbeseitigung:

Die künftige Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Gaimersheimer Straße. Für die Trasse der öffentlichen Entwässerungsleitung ist eine Versorgungsfläche freizuhalten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Berücksichtigung einer Versorgungsfläche für die Entwässerungsleitung im Bereich des privaten Baugrundstückes obliegt dem Grundstückseigentümer. Die Freihaltung ist durch die im Rahmen der im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren vorzulegenden Entwässerungsplanung sichergestellt.

– Niederschlagswasserbeseitigung:

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

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen (bei Planung, Bau und Betrieb) nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153, in den jeweils gültigen Fassungen, zu bemessen. Des Weiteren sind ggf. noch die ATV Arbeitsblätter A 117 und A 118 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 Regeln TRENGW in der Fassung vom 30.01.2009 hingewiesen.

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächigen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern. Eine Versickerung von Regenwasser über belasteten Bodenflächen und belasteten Auffüllungen ist nicht zulässig.

Hausdränagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Anregungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden in die Begründung (unter Nr. I.7) und die Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan unter den Nrn. III.1 (Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung) sowie III.2 (Regenwasserbehandlung) aufgenommen.

b. Hydrogeologie:

– Grundwasserverhältnisse und Versickerungsfähigkeit:

Das langjährige Jahresmittel der Grundwasserstände liegt bei 370,70 m ü. N. N. bzw. ca. 3,80 m unter Geländeoberkante. Die Maximalwerte (Beobachtungszeitraum seit 1993) liegen bei 371,10 m ü. N. N. bzw. 3,40 m unter der Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in südöstlicher Richtung.

Zur Versickerungsfähigkeit liegen keine Erkenntnisse vor.

Die geplante Bebauung wird nur bei tiefgründigen Bauwerken (Tiefgaragen) in grundwasserführende Schichten eingreifen, welche entsprechende Wasserhaltungsmaßnahmen bedingen. Erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigungen von Grundwasserstand und – fließrichtung sind aufgrund der hohen Grundwassermächtigkeit von ca. 3 – 4 m nicht zu erwarten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die vorliegenden Erkenntnisse zu den Grundwasserverhältnissen und der Versickerungsfähigkeit wurden in die Planbegründung (Nr. I.3.4) und die Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan (Nr. III.4) eingearbeitet. Bei der Realisierung des zweiten Bauabschnittes ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Hierbei sind durch den Bauherren die Grundwasserstände zu beachten und die bauliche Ausführung entsprechend darauf abzustimmen.

– Bauwasserhaltung:

Sollten tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und wird dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich, sollen hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen dieser Grundwasserableitungen unter ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft werden. Einer Einleitung von Grundwasser in den Mischwasserkanal aus Bauwasserhaltung wird angesichts der Fremdwasserproblematik grundsätzlich nicht zugestimmt. 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 der Zeitpunkt der Bauwasserhaltung geltender Gebührensatz entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung erhoben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die vom Bauherrn zu beachtenden Vorgaben zur Bauwasserhaltung wurden unter Nr. I.7 in die Planbegründung und unter Nr. III.3 in die Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit aufgenommen.

c. Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über die Hauptwasserleitung (HW 250) in der Gaimersheimer Straße sichergestellt. Über den Corelliweg kann keine Wasserversorgung bzw. kein Brandschutz abgedeckt werden. Mittels der in der Gaimersheimer Straße gelegenen Hydranten kann eine Löschwassermenge von 192 m³/h als Grundschutz gewährleistet werden. Ein eventuell zusätzlich geforderter Objektschutz ist mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Vorgaben des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz zu beachten.

Bei Erschließung der Hinterlieger ergeben sich für die Gebäude überlange Wasseranschlussleitungen. Gemäß § 20 Abs. 1 der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt (Wasserabgabesatzung WAS) wird der jeweilige Übergabepunkt mittels eines

Wasserszählerschachtes (Messeinrichtung) an der Grundstücksgrenze zur Gaimersheimer Straße definiert.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Bezüglich der Anforderungen an eine ausreichende Löschwasserversorgung wird auf die obige Beschlussempfehlung unter Nr. 3 (Amt für Brand- u. Katastrophenschutz) verwiesen. Die weiteren Ausführungen sind durch den Bauherren zu beachten. Es ergibt sich kein Abwägungsbedarf im Bauleitplanverfahren.

d. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft:

Die Zufahrt zu den hinterliegenden Gebäuden erfolgt über private Flächen an der Ostseite. Diese hinterliegenden Gebäude können von einem Entsorgungsfahrzeug nicht angefahren werden. Es ist daher Folgendes 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 (Gaimersheimer Straße) bereitgestellt werden. Deshalb sind die Standorte für die Mülltonnenplätze so zu planen, dass die Entfernung zur nächsten öffentlichen Fahrstraße max. 15 m beträgt. Falls dies nicht eingehalten wird, müssen die Abfallbehältnisse am Entleerungstag zu einer Stelle, die innerhalb des „15 m-Bereiches“ liegt gebracht werden. Außerdem muss der Transportweg für die Abfallbehältnisse zur öffentlichen Fahrstraße eben und befestigt sein.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

An der Gaimersheimer Straße wurde eine Mülltonnensammelstelle für Bereitstellung der Abfallbehältnisse am Entleerungstag eingeplant.

e. Grundsätzliches zu Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Drainagen 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 nach DIN EN 12056-4 im Regelfall die Straßenoberkante an der Anschlussstelle an die öffentliche Kanalisation.

Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die dargelegten Anforderungen sind als Hinweis unter Nr. 1.III in den Planunterlagen aufgeführt. Die rechtliche Verpflichtung zum Anschluss- und zur Benutzung der öffentlichen Wasserversorgungs- und der Abwasserbeseitigungsanlage sowie zum Nachweis der Dichtigkeit der Entwässerungseinrichtung ergibt sich bereits aus den hierfür einschlägigen Satzungen der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR.

f. Änderungen:

In der Begründung zum Bebauungsplan (Stand: Januar 2015) ist unter I.7 „Entwässerung“ im Abschnitt „Bauwasserhaltung“ im ersten Satz die Bezeichnung „Schmutzwasserkanal“ in „Mischwasserkanal“ zu ändern.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Planunterlagen wurden entsprechend berichtigt.

15. Umweltamt vom 27.04.2015:

a. Baumschutz:

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

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist eine Baumbestandserklärung abzugeben. Für geplante Fällungen ist sodann durch den Bauherren eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt zu beantragen.

b. Lärmschutz:

Das an der Gaimersheimer Straße geplante Wohngebäude wird durch Verkehrslärm mit rund 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts an der Nordostfassade bzw. mit durchschnittlich 62 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts an den Nordwest- und Südostfassaden belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden hier deutlich überschritten.

Das dahinter geplante Gebäude wird weitgehend vom Verkehrslärm abgeschirmt, lediglich an den seitlich zur Straße gelegenen Fassaden ist mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu den beiden im nördlichen Bereich geplanten Gebäuden befindet sich ein Supermarkt mit einer Bäckereifiliale sowie den dazugehörigen Stellplätzen. Bei einer Ortseinsicht wurde festgestellt, dass die Bäckereifiliale werktags bereits um 05:30 Uhr öffnet. Das kann bei Nutzung der Stellplatzanlage durch die Anlieferung von Backwaren sowie durch den Kundenverkehr zu Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel in der Nachtzeit von 60 dB(A) an den zugewandten Fassaden beider Gebäude führen. Davon können auch die vor Verkehrslärm geschützten Fassaden betroffen sein.

Außerdem sind am Gebäude des Supermarktes (Nordwestfassade) die Rückkühlanlagen angebracht. Diese strahlen in Richtung der beiden geplanten Gebäude ab. Bei der Ortseinsicht wurde nur ein geringer Geräuschpegel festgestellt, der aber in der Nachtzeit dennoch als störend empfunden werden kann.

Aus Gründen des Bestandsschutzes können seitens der Gewerbeansiedlung keine aktiven oder organisatorischen Schallschutzmaßnahmen eingefordert werden, daher sollen passive Maßnahmen auf Seiten der heranrückenden Wohnbebauung umgesetzt werden.

Das im südlichen Teilbereich geplante Wohngebäude ist vom Verkehrslärm abgeschirmt, wird aber teilweise auch den Emissionen des Lebensmittelmarktes sowie den Geräuschen der Kinder- und Jugendspielinrichtung ausgesetzt.

Für den Spielplatz und den zu verlegenden Bolzplatz ist das am 30.07.2011 von der Bayerischen Staatsregierung erlassene Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspielinrichtungen (KJG) anzuwenden. Für den Kinderspielplatz sind nach Art. 2 des Gesetzes die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen. Für den relativ kleinen Bolzplatz ist jedoch durch das KJG die Anwendung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV) festgelegt. Es gilt allerdings die einschränkende Maßgabe, dass die besonderen Regelungen und Immissionsrichtwerte für die Ruhe-

zeiten der 18.BImSchV keine Anwendung finden. Zwar war bei der Ortseinsicht der bestehende Bolzplatz ungenutzt, wenn man jedoch davon ausgeht, dass auf dem örtlich nur leicht versetzten neuen Spielfeld regelmäßig Jugendliche Fußball spielen, ist die Einhaltung der Richtwerte, auch ohne die Gültigkeit der Ruhezeitenregelung, an den heranrückenden Neubauten nicht gewährleistet.

Eine Lösungsmöglichkeit bestünde darin das Gelände als Kinderspielplatz zu widmen, wodurch eine Beurteilung von Geräuscheinwirkungen von Immissionsgrenz- und -richtwerten gemäß § 22 Abs. 1 a BImSchG ausgenommen wäre. Die eingeschränkte Nutzung des Spielfeldes ausschließlich für Kinder wird in der Praxis jedoch schwer umsetzbar sein.

Da alle Fassaden der geplanten Gebäude den unterschiedlichsten Lärmeinwirkungen ausgesetzt sind, wird empfohlen alle Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 und mit schallgedämmten mechanischen Zwangsbelüftungseinrichtungen auszustatten, so dass auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr gewährleistet ist.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen wird für alle Aufenthaltsräume der geplanten Bebauung der Einbau von Schallschutzfenstern (Schallschutzklasse 3) und einer schallgedämmten mechanischen Zwangsbelüftungseinrichtung festgesetzt (s. Festsetzung im Bebauungsplan Nr. I.11).

c. Altlasten:

Keines der im Planbereich befindlichen Grundstücke ist im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden von Altlasten wurde unter Nr. III.6 in die Planunterlagen aufgenommen.

d. Sprengmittel:

Auf den Luftbildern aus dem Jahr 1945 sind auf dem Baugrundstück keine Bombentrichter zu erkennen, jedoch wurde das weitere Umfeld des Plangebietes im zweiten Weltkrieg bombardiert. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Sprengmittel aufgefunden werden. Wegen der sensiblen Nutzung des Geländes (Spiel-, Bolzplatz) wird empfohlen vor Beginn von der Erdarbeiten das Gelände von einer in der Kampfmittelräumung erfahrenen Firma untersuchen zu lassen.

Bei Erdarbeiten (z. B. Aushub, Spunden) ist in jedem Fall mit besonderer Sorgfalt auf nicht detonierte Sprengmittel und Blindgänger zu achten. Falls Fundmunition zu Tage gefördert wird, ist sofort die Feuerwehr zu verständigen, die ihrerseits den Kampfmittelbeseitigungsdienst anfordert.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen unter Nr. III.7 aufgenommen. Die im Bebauungsplan bereits enthaltene Formulierung „sofort die Feuerwehr zu verständigen“ wurde in „sofort die Polizei zu verständigen“ geändert, da dies der in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 über die „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ unter 3.2 festgelegten Vorgehensweise entspricht.

e. **Fachkundige Stelle für die Wasserwirtschaft:**

Aufgrund der mittleren Grundwasserstände von ca. 3,8 m (Maximalwert ca. 3,4 m) unter Geländeoberkante kann bei Bauvorhaben, die in das Erdreich einbinden in Einzelfällen eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein.

Bei der Errichtung von Kellerräumen oder Tiefbehältern (z. B. Sammelschächte) können aufgrund der Grundwasserflurabstände erhöhte Anforderungen an die bauliche Anlagen erforderlich werden. Es ist zu beachten, dass aufgrund von hydrogeologischen Ereignissen wie Hochwasser oder außergewöhnlich hohen Niederschläge, auch höhere Grundwasserstände entstehen können.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis zu den erhöhten Anforderungen an bauliche Anlagen wurde unter Nr. III.4 in die Planunterlagen aufgenommen.

16. Regierung von Oberbayern vom 27.04.2015:

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke mit den Nrn. 2701/2 und 2702 der Gemarkung Ingolstadt mit einer Gesamtfläche von ca. 1 ha. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan größtenteils als öffentliche Grünfläche dargestellt und bis auf eine offengelassene Hofstelle an der Gaimersheimer Straße unbebaut. Das Plangebiet wird im westlichen Bereich als Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz und im östlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

17. Bezirksausschuss II – Nordwest vom 28.04.2015:

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 Ä VI „Südlich Corelliweg“ besteht Einverständnis, wenn die öffentliche Grünfläche auf Dauer erhalten bleibt und in das Eigentum der Stadt übergeht.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Hierzu wird auf die Beschlussempfehlung unter Nr. 6 verwiesen (s. o.).

18. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 28.04.2015:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Erforderliche Umverlegungen sind mindestens drei Monate vor Baubeginn mitzuteilen. Die entstehenden Kosten sind zu erstatten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Anregungen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH sind in der Bauausführung zu beachten. Da keine Baumaßnahmen im öffentlichen Raum zu erwarten sind, obliegt es dem Bauherrn, rechtzeitig mit der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und den übrigen Spartenträgern Kontakt aufzunehmen und die Herstellung der Erschließung unter Sicherung bzw. Umverlegung von bestehenden Leitungstrassen zu koordinieren (s. Bebauungsplan Nr. I.8).

19. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation vom 29.04.2015:

Aufgrund der hohen Anzahl der zu erschließenden Wohneinheiten mit dazugehörigen Stellplätzen und der Länge der Zufahrt von ca. 60 m muss die Breite der Zufahrt mindestens 5,5 m betragen. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Begegnungsverkehrs, auch mit Transportern (z. B. Paketdienste) und eines gefahrungsfreien Fußgängerverkehrs sollte die Breite allerdings 6,0 m betragen. Die Restbreite des Zufahrtsweges muss in jedem Fall auch bei widerrechtlich abgestellten Fahrzeugen so groß sein, dass eine Befahrung für andere Fahrzeuge (insb. Rettungsfahrzeuge) möglich ist.

Die Zuwegung zu den Hinterliegern und die geplante Tiefgaragenzufahrt für das Grundstück direkt an der Gaimersheimer Straße sollten gebündelt und die Tiefgaragenzufahrt zurückgesetzt werden. An der Einmündung der Zuwegung zur Gaimersheimer Straße sind uneingeschränkte Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Nachdem die Befahrung mit Müllfahrzeugen voraussichtlich nicht praktikabel ist, ist eine gegen das Beparken gesicherte Fläche für Mülltonnen zu schaffen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Im Bebauungsplan ist eine Ein- und Ausfahrt an der Gaimersheimer Straße mit einer Breite von mindestens 6 m festgesetzt. Die Breite der Zufahrt zu den Hinterliegern wurde mit 6 m eingeplant. Die detaillierte Planung der Erschließung erfolgt durch den Bauherrn und ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens vorzulegen. Hierzu werden sodann die Fachstellen beteiligt.

An der Gaimersheimer Straße wurde eine Mülltonnensammelfläche für die Bereitstellung der Abfallbehälter am Entleerungstag eingeplant. Die Freihaltung dieser Fläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

20. Tiefbauamt vom 30.04.2015:

Im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt müssen an der Gaimersheimer Straße die Bordsteine abgesenkt werden. Die hierbei anfallenden Kosten hat der Bauherr zu tragen.

Die Erschließungsanlage auf dem Gelände wird privat durch den Bauherrn hergestellt. Erschließungsbeiträge werden hierfür nicht erhoben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

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