

BESCHLUSSVORLAGE V0112/16 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	10.02.2016	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	15.03.2016	Vorberatung	
Stadtrat	14.04.2016	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 173 B "Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb an der Ochsenmühlstraße" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens;

Satzungsbeschluss

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die Anregungen werden entsprechend den Beschlussvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. 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. 173 B „Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb an der Ochsenmühlstraße“ als

Satzung.

3. Die 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 29.10.2015 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 173 B „Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb an der Ochsenmühlstraße“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Entwurf genehmigt. In der Zeit vom 03.12.2015 bis zum 08.01.2016 wurde der Planentwurf öffentlich ausgelegt sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Einzelnen brachten Anregungen vor:

1. **Wasserwirtschaftsamt vom 02.12.2015**
2. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 07.12.2015**
3. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 14.12.2015**
4. **Naturschutzbeirat vom 14.12.2015**
5. **Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 16.12.2015**
6. **Umweltamt vom 28.12.2015**
7. **Tiefbauamt vom 28.12.2015**
8. **Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd vom 20.01.2015**

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine Anregungen vorgebracht.

Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Stadtrat sind die Ausgleichsflächen durch den Grundstückseigentümer dinglich im Grundbuch zu sichern.

Nachfolgend werden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung versehen.

1. Wasserwirtschaftsamt vom 02.12.2015

Die Stellungnahme vom 23.07.2015 mit Aussagen zu Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten und Abwasserbeseitigung wird für weiterhin gültig erklärt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die vorgebrachten Anregungen wurden bereits im Rahmen der Entwurfsgenehmigung in den Bebauungs- und Grünordnungsplan eingearbeitet und sind somit auch in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 07.12.2015

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass die Planung bodendenkmalpflegerische Belange berührt, da sich im Planungsgebiet eine Straße vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (Inv.Nr. D-1-7234-0053) befindet. Unmittelbar westlich benachbart befindet sich das Fort Hartmann als Befestigung des 19. Jahrhunderts (D-1-7234-0374). Im Plangebiet muss bei Bodeneingriffen auch mit der Aufdeckung weiterer, bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden.

Gem. Art. 1 DSchG sind Bodendenkmäler in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten, weswegen Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken sind. Aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege empfiehlt sich daher eine Umplanung des Vorhabens.

Sollte keine Umplanung erfolgen, so ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es wird zudem auf rechtliche Rahmenbedingungen in Bezug auf den Denkmalschutz hingewiesen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Da der Firmenstandort bereits besteht und vorliegend lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung geschaffen werden, ist eine Umplanung des Projekts bzw. die Suche nach einem alternativen Standort nicht zielführend.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind daher unter Nr. I.10 die notwendigen Festsetzungen in Hinsicht auf den Denkmalschutz getroffen worden.

3. Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 14.12.2015

Das Amt für Brand und Katastrophenschutz führt verschiedene feuerschutztechnische und

-rechtliche Maßnahmen auf, die im Rahmen von Baumaßnahmen zu beachten sind. Diese Maßnahmen betreffen insbesondere die obligatorischen Anforderungen zur Löschwasserversorgung, den Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie der Feuerwehrezufahrten, -durchfahrten und -umfahrten wie auch der Kurvenradien.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird nach Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe mit 96 m³/h über die Hydranten UH 12554 und UH 12555 der bestehenden Wasserversorgungsleitung VW 150 PVC in der Ochsenmühlstraße gewährleistet. Im Bebauungsplan findet sich der Hinweis Nr. III.9. Im Übrigen ist der Brandschutz von Seiten des Bauherrn einzuhalten und dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

4. Naturschutzbeirat vom 14.12.2015

Die südlich angrenzende Fläche stellt eine Ausgleichsfläche für den ehemaligen Gartenbaubetrieb König dar. Bei künftigen Planungen ist dies zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die für den vorliegenden Bebauungsplan notwendigen Ausgleichsflächen werden innerhalb des Bebauungsplanumgriffes nachgewiesen, sodass die südlich gelegenen Flächen von der aktuellen Planung nicht berührt werden.

5. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 16.12.2015

Im Bebauungsplanentwurf sind Änderungen in den Hinweisen unter Nr. III.1 sowie in der Begründung zum Bebauungsplan unter II.2.4 Umweltbericht Schutzgut Wasser erforderlich.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die geforderten Änderungen wurden sowohl im Bebauungsplan als auch in der Begründung vorgenommen.

6. Umweltamt vom 28.12.2015

Hinsichtlich des Naturschutzes wird auf die Stellungnahme des Naturschutzbeirates vom 07.12.2015 verwiesen.

Müssen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes schutzwürdige Bäume gefällt, zerstört oder verändert werden, so 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.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Naturschutzbeirates wurde bereits unter Nr. 4 wiedergegeben und mit einer Beschlussempfehlung versehen, sodass auf diese Ausführungen verwiesen wird.

Die Baumschutzverordnung ist grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet der Stadt Ingolstadt zu beachten. Zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

7. Tiefbauamt vom 28.12.2015

Im Süden des Bebauungsplanumgriffes ist eine Verbindungsstraße mit einem Gehweg vom Baugebiet Friedrichshofen West zur Ochsenmühlstraße geplant. Dies ist auch im Lageplan des Bebauungsplanes vermerkt. Ein Vorentwurf dieser Anbindung wurde vom Tiefbauamt erstellt und der Stadtplanung bereits im September 2015 zur Verfügung gestellt. Auf diese Planung wurde keine Rücksicht genommen. Falls die Verbindungsstraße mit Gehweg weiterhin gewünscht ist, wird um Erwerb der südlichen Flächen und Änderung des Bebauungsplanes gebeten. Ansonsten ist eine vernünftige Realisierung dieser Anbindung nicht möglich.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 173 B dient der Standortsicherung eines bestehenden Gartenbaubetriebes. Die Planungen zu einer möglichen Verbindungsstraße zwischen dem Baugebiet Friedrichshofen West und der Ochsenmühlstraße sind nicht Teil des vorliegenden Verfahrens. Eine geplante Verbindungsstraße Ochsenmühlstraße - Friedrichshofen kann unabhängig von diesem Verfahren realisiert werden. Da der betroffene südliche Bereich des Bebauungsplanes bereits zum Betriebsgelände gehört und entsprechend genutzt wird, wird eine spätere Planung durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Unabhängig vom gegenständlichen Verfahren können entsprechende Grunderwerbsverhandlungen geführt werden.

8. Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd vom 20.01.2015

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert die 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 491. Deshalb kann der vorgelegten Bauleitplanung nur zugestimmt werden, wenn die benannten fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen (hinsichtlich Schutzstreifen, Bauhöhenbeschränkungen, potentiellen Gefahren aufgrund von Eisabwurf etc.) berücksichtigt und eingehalten werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung zu den Schutzstreifen unter der Nr. I.11. Es wird ebenfalls festgesetzt, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der DB Energie zur Stellungnahme vorzulegen sind, sodass die Einhaltung der fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen gewährleistet ist.