



Stadt Ingolstadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 118 Ä III "Bebauung Friedrich-Ebert-Straße / Ecke Theodor-Heuss-Straße"



BEGRÜNDUNG

STAND: MAI 2019
ENTWURFSGENEHMIGUNG

PLANBEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 118 Ä III – “Bebauung Friedrich-Ebert-Straße / Ecke Theodor-Heuss-Straße“

- 1. Anlass der Planung und städtebauliche Zielsetzung**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahrensschritte**
- 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2 Lage / Bestand
 - 3.3 Öffentlicher Nahverkehr
 - 3.4 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser
- 4. Projektbeschreibung**
- 5. Planinhalt und Festsetzungen**
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Bauliche Ordnung
 - 5.3 Grünordnung
- 6. Erschließung**
 - 6.1 Straßen und Wege
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
- 7. Entwässerung**
- 8. Immissionen**
- 9. Altlasten / Kampfmittel**
- 10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Belange des Umweltschutzes**
- 11. Auswirkungen der Planung**
 - 11.1 Bodenordnende Maßnahmen
 - 11.2 Bodendenkmäler
 - 11.3 Naturschutzbelange und Artenschutz
 - 11.4 Verkehr und Lärmemissionen
 - 11.5 Kosten
 - 11.6 Zusammenfassung der Auswirkungen

1. Anlass der Planung und städtebauliche Zielsetzung

Das stetige Wachstum der Stadt Ingolstadt erzeugt weiterhin einen starken Druck auf den Wohnungsmarkt. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, sollen vor allem auf innerstädtischen Flächen mit einer guten ÖPNV-Anbindung Wohnbauprojekte mit einer angemessenen Dichte an Bebauung ermöglicht werden. Durch die geplante Nachverdichtung kann ein effektiver Umgang mit dem Schutzgut Fläche erreicht werden. Neben diesem städtebaulichen Ziel soll dabei auch eine Reaktivierung der Erdgeschosszone durch öffentlichkeitswirksame Nutzungen erreicht werden. Die Schaffung einer attraktiven Wohnanlage mit erkennbarer Adressbildung als weiteres Ziel, wurde durch mehrmalige Vorlage im Gestaltungsbeirat und die Umsetzung der dort vorgebrachten Anregungen gelöst.

Der Vorhabensträger beabsichtigt an der Friedrich-Ebert-Straße 91 / Ecke Theodor-Heuss-Straße die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes. Das Grundstück liegt in einem Bereich, der städtebaulich als geeignetes Gebiet für höhere Häuser erachtet wird. Gemäß Hochhauskonzept, welchem der Stadtrat am 16.06.2016 zugestimmt hat, liegt das Grundstück in einem Bereich, der für die Errichtung von Hochhäusern von 30 bis 35 m Gebäudehöhe potenziell geeignet ist.

Im geplanten Baukörper soll neben insgesamt 23 Wohneinheiten ein Café im Erdgeschoss als nicht störende Gewerbeeinheit angeordnet werden.

Damit kann einerseits das städtebauliche Ziel zur Nachverdichtung innerstädtischer Grundstücke mit einem effektiven Umgang mit Flächen umgesetzt werden und andererseits eine Belebung der Erdgeschosszone erreicht werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahrensschritte

Der Planungsumgriff ist Teil des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 118 Ä I - „Gebiet zwischen Römerstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Unterer Grasweg und Scheffelstraße“ (rechtsverbindlich seit 29.08.1970). Das bestehende Planungsrecht weist für den Geltungsbereich des Vorhabens als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Festgesetzt ist an der Friedrich-Ebert-Straße ein eng bemessener Bauraum für eine zweigeschossige Bebauung mit einer GFZ von 0,5 und einer GRZ von 0,3. Im hinterliegenden westlichen Bereich des Grundstückes ist bisher kein Bauraum ausgewiesen.

Westlich des Planungsgebietes wurde bereits 1970 ein Teilbereich des Bebauungsplanes geändert (118 Ä II; rechtsverbindlich seit 28.11.1970). Diese Änderung bestand vorrangig in einer Anhebung der GFZ von 0,7 auf 1,0 und der Geschossigkeit von vier auf vier bis sechs Vollgeschosse.

Für das geplante Vorhaben soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Vom Vorhabensträger wurde der Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Der Stadtrat hat am 08.02.18 den Änderungsbeschluss zur Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Da es sich bei dem Planungsgebiet um ein innerstädtisches Gebiet handelt, in dem durch Maßnahmen der Innenentwicklung zusätzliche Gebäude entstehen werden, soll das Vorhaben als Verfahren zur Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB durchgeführt werden. Von der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung wurde jedoch nicht Gebrauch gemacht. Es wurden wie üblich frühzeitig die Öffentlichkeit und alle Träger öffentlicher Belange beteiligt. Diese frühzeitige Beteiligung fand vom 16.03. bis 17.04.18 statt.

Die formalen Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben:

- die zulässige Grundfläche des Vorhabens im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter der geforderten Maximalgrenze von 20.000 m²
- es wird durch den Bebauungsplan kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt
- das Gebiet befindet sich nicht in einem Flora-Fauna-Habitat- oder Vogelschutzgebiet
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor
- Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz liegen nicht vor

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als gemischte Baufläche aus. Da der Planungsumgriff vorrangig für Wohnnutzung ausgewiesen werden soll, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird somit gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 1.153 m² umfasst das Grundstück der Gemarkung Ingolstadt 3794/2.

3.2 Lage / Bestand

Das Gebiet liegt an der Ecke Theodor-Heuss- / Friedrich-Ebert-Straße. Die Umgebung ist geprägt durch eine Mischung von zwei- bis sechsgeschossigen Wohnungsbauten und einzelnen Gewerbeeinheiten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Lagerplatz einer Baufirma.

Das zweigeschossige Bestandsgebäude Friedrich-Ebert-Straße 91, einschließlich der zugehörigen Nebengebäude, soll abgebrochen und die Fläche neu geordnet werden.

Die Versorgungsmöglichkeit mit Dingen des täglichen Bedarfs ist über einen Verbrauchermarkt mit angeschlossenen kleineren Einzelhandelsbetrieben an der Römerstraße in ca. 500 m Entfernung gedeckt. Ebenso befindet sich in westlicher Richtung in ca. 700 m Entfernung ein weiterer Verbrauchermarkt.

Im Westen in ca. 500 m Entfernung befinden sich Kindertageseinrichtungen.

Südlich ca. 700 m entfernt an der Pestalozzistraße befinden sich im Bereich der sozialen Infrastruktur ein Komplex aus Grund- und Mittelschule, zwei Kindertagesstätten sowie ein Gebäude mit Angeboten für offene Kinder- und Jugendarbeit.

3.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist über die Haltestelle „Feldschlößl“, welche unmittelbar im Norden an das Grundstück angrenzt, sowie über die Haltestelle „Umlandstraße“, welche sich südlich in ca. 300 m Entfernung befindet, durch mehrere Linien gut an das städtische Busnetz angeschlossen.

3.4 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser

Durch den Vorhabensträger wurde im Vorfeld eine Bodenuntersuchung veranlasst. Dabei wurden in Auffüllungen Belastungen bis Z2 vorgefunden. (siehe Punkt 9. Altlasten / Kampfmittel)

Für die Planung sind die vom Gutachter ermittelten Grundlagen zum Baugrund und zur Tragfähigkeit zu beachten.

Im Rahmen der Untergrunderkundung wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 368,07 m ü. N.N bis 368,47 m ü. N.N erkundet. (Erkundungszeitraum 25.06. bis 27.06.2018)

Der für die Versickerung relevante MHGH liegt nach Angaben der Ingolstädter Kommunalbetriebe bei 368,4 m ü. N.N, was einem Flurabstand von 3,0 bis 4,0 m entspricht.

4. Projektbeschreibung

Allgemein

Für das Vorhabengebiet werden folgende städtebauliche Ziele formuliert:

- Schaffung einer attraktiven Wohnanlage mit erkennbarer Adressbildung
- Aufwertung des Quartiers
- effektiver Umgang mit Fläche
- Reaktivierung von öffentlichkeitswirksamen Nutzungen im Bereich Theodor-Heuss-Straße / Friedrich-Ebert-Straße durch öffentlich zugängliche Bereiche in der Erdgeschosszone des Gebäudes

Das Grundstück befindet sich an einer viel befahrenen Einfallstraße zwischen der Autobahn A9 und AUDI. Mit dem achtgeschossigen Wohngebäude wird eine städtebauliche Akzentuierung an der Straßenkreuzung Theodor-Heuss- und Friedrich-Ebert-Straße geschaffen. Das Gebäude mit seiner charakteristischen Fassade ist daher als Orientierungspunkt wahrnehmbar und erhält aufgrund seiner allseitigen Gestaltung den Charakter eines modernen Stadthauses.

Im Erdgeschoss wird eine nicht störende Gewerbenutzung, z.B. ein Bäckercafé bzw. Laden geplant. Somit öffnet sich das Gebäude nach Osten und Norden der Öffentlichkeit. Die Erschließung zum Wohnhaus ab dem 1. OG erfolgt von Norden. Alle Geschosse sind barrierefrei erreichbar.

Im Süden befinden sich oberirdisch neun Parkplätze für Besucher, teilweise in die Gebäudekubatur integriert. An der Süd-östlichen Grundstücksecke liegt die Einfahrt in die Tiefgarage, in welcher die erforderlichen 32 Stellplätze für die Bewohner des Hauses untergebracht sind.

Die übrigen Außenbereiche des Grundstücks werden gärtnerisch angelegt und schaffen mit Terrasse und Kinderspielplatz differenzierte Freiraumangebote.

Das Gebäude bietet 2-, 2,5-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen vom ersten bis sechsten Obergeschoss sowie ein Penthaus mit zwei 4-Zimmer-Wohnungen. Insgesamt entstehen bis zu 23 Wohnungen. Mit den geplanten Loggien oder Wintergärten erhält jede Wohnung zudem einen lärmreduzierten privaten Außenbereich.

Parkgarage / Erschließung

Das kompakte Grundstück mit gerade einmal 1.153 m² Fläche liegt direkt an einer vielbefahrenen Straßenkreuzung, so dass aus verkehrsplanerischer Sicht eine Einfahrt für die Bewohner nur an der südöstlichen Grundstücksgrenze in der Friedrich-Ebert-Straße möglich ist. Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt erforderliche Anzahl von PKW-Stellplätzen lässt sich nur mit Duplexparkern und bei Nutzung eines Großteils der Grundstücksfläche nachweisen. Oberirdische Stellplätze sind verkehrstechnisch aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt schwer realisierbar. Durch die übergroße Zufahrt an der südöstlichen Grundstücksgrenze können jedoch 9 oberirdische Stellplätze, davon ein behindertengerechter Stellplatz, und die Tiefgarage erschlossen werden.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, wie hier vorliegend, kann bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben von den Festsetzungen nach § 9 BauGB abgewichen werden. Insofern können auch Nutzungen festgesetzt und Regelungen getroffen werden, die außerhalb des Festsetzungskataloges nach § 9 BauGB und außerhalb der in der BauNVO vorgesehenen Gebietstypen liegen. Entsprechend den formulierten Planungszielen wird als Art der Nutzung nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB „Wohnen mit nichtstörendem Gewerbe“ festgesetzt.

Um die geplante Bebauung planungsrechtlich zu fassen, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Wohnnutzung festgesetzt. Nicht störende Büro- und Gewerbenutzungen sind im Erdgeschoss zulässig. Die Art der baulichen Nutzung wird durch das im Durchführungsvertrag beschriebene Bauvorhaben konkretisiert.

Um die gewünschte Gebäudekubatur eindeutig zu definieren, wird das Maß der baulichen Nutzung auf der Basis einer maximalen Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF), Oberkante über NN sowie über die Geschossigkeit festgesetzt. Durch den hohen Bedarf an Wohnraum in Ingolstadt und die Anforderungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, ist eine kompakte Bauweise erforderlich.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird auf 399,00 m ü. N.N. begrenzt, was einer Wandhöhe von knapp 27 m entspricht. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf maximal 8 Geschosse beschränkt. Der Höhenbezugspunkt wird auf 372,05 m ü. N.N festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 500 m². Dies entspricht in etwa einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,43. Dieser Wert ermöglicht die Umsetzung der vorgesehenen Bebauung und enthält die Gebäudegrundflächen in der vertikalen Projektion.

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen dabei bis zu 1.050 m² als Obergrenze überschritten werden. Flächen für Kinderspielflächen bleiben bei der Berechnung der Grundfläche unberücksichtigt.

Die sich daraus ergebende Gesamtgrundfläche entspricht bei Anwendung der 50 % Betrachtung für Flächen, welche auf die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen angewendet werden kann, einer GRZ von 0,67. Die für Wohn- und auch Mischgebiete nach BauNVO zulässige Höchstgrenze von 0,6 wird mit der Planung zwar überschritten, aber dies wird als städtebaulich verträglich erachtet, da auch die Bepflanzung auf der Tiefgarage mit einem ausreichenden Bodenaufbau planungsrechtlich gesichert wurde. Auf der Westseite des Grundstückes können durch eine geplante Überdeckung der Tiefgarage von ca. 0,75 cm Kinderspieleinrichtungen und eine Gestaltung der verbleibenden Freiflächen durch Bepflanzung in ansprechender Form umgesetzt werden. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass Belagsflächen soweit wie möglich mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten sind. Dies ist in Teilbereichen der oberirdischen Stellplätze und im Bereich der fußläufigen Erschließung umsetzbar. Die Überschreitung der Obergrenze ist somit vertretbar.

Kinderspieleinrichtungen gehören zu den gewünschten Freiflächen bzw. Erholungsnutzungen. Ihre Herstellung soll forciert werden, daher sind sie nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 3.250 m².

Dies entspricht in etwa einer Geschossflächenzahl von 2,8. Der Wert liegt über der nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenze von 1,2 für vergleichbare Allgemeine Wohngebiete.

Ein städtebaulicher Grund für die Zulässigkeit einer Überschreitung liegt insbesondere dann vor, wenn eine qualifizierte planerische Lösung bzw. ein städtebauliches Konzept, das z.B. durch ein Wettbewerbsverfahren ermittelt wurde, umgesetzt und dabei stadtgestalterische Gesichtspunkte berücksichtigt werden sollen.

Diese Voraussetzung ist erfüllt, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einem Bereich liegt, der städtebaulich als geeignetes Gebiet für höhere Häuser erachtet wird. Gemäß Hoch-

hauskonzept, welchem der Stadtrat am 16.06.2016 zugestimmt hat, liegt das Grundstück in einem Bereich, der für die Errichtung von Hochhäusern mit 30 bis 35 m Gebäudehöhe potenziell geeignet ist. Im Weiteren hat der Vorhabensträger das geplante Gebäude zweimal im Gestaltungsbeirat der Stadt Ingolstadt vorgestellt. In der Sitzung vom 01.02.19 wurden die vorgenommenen Verbesserungen vom Beirat begrüßt.

Außerdem wird eine Überschreitung des Orientierungswertes für begründbar erachtet, da das Planungsgebiet an einem integrierten Standort im Ingolstädter Stadtgebiet liegt, der durch einen hohen Nutzungsdruck, vor allem zur Schaffung von Wohnraum, gekennzeichnet ist. Die geplante Wohnbebauung soll einen Beitrag leisten, dem gesamtstädtischen Bedarf an Wohnraum nachzukommen. Besonders integrierte Lagen mit guter Erschließung im Einzugsbereich des ÖPNV sind hierfür besonders geeignet. Durch den hohen Bedarf an Wohnraum in Ingolstadt und die Anforderungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind die hohen Dichten städtebaulich erforderlich.

Im Sinne der Nutzbarkeit und Wohnqualität und zur Förderung der Nutzung von Fahrrädern als umweltfreundliches Verkehrsmittel wird festgesetzt, dass Fahrrad- und Müllabstellplätze bei Unterbringung innerhalb der Gebäude bei der Berechnung der Geschossfläche nicht berücksichtigt werden.

Da der vorliegende Bebauungsplan die zulässige bauliche Nutzbarkeit erhöht, entsteht für die Grundstückseigentümer eine zusätzliche Beitragsschuld nach §§ 3 und 5 Abs. 9 der Beitrags- und Gebührensatzungen zur Entwässerungssatzung sowie zur Wasserabgabensatzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/EWS und BGS/WAS). Davon können aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen nach Art. 5 Abs. 2a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) und der dazu ergangenen Rechtsprechung keine Ausnahmen zugelassen werden.

Zur Ermittlung der Beitragshöhe wird die Differenz zwischen der neu zulässigen Geschossflächenzahl und der nach § 5 BGS/EWS sowie §§ 5 und 5a der BGS/WAS bereits zu Beiträgen veranlagten baulichen Ausnutzung nach dem aktuell geltenden Beitragssatz (vgl. § 6 BGS/EWS und BGS/WAS) herangezogen. Konkrete, grundstücksbezogene Informationen zur Beitragserhebung und Beitragshöhe können bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR erfragt werden.

5.2 Bauliche Ordnung

Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind zu allen Gebäudeseiten Abstandsflächen einzuhalten. Damit soll sichergestellt werden, dass an dieser Stelle einerseits die städtebaulich gewünschte klare Straßenraumbegrenzung entsteht, aber andererseits eine Beeinträchtigung von benachbarten Wohngebäuden ausgeschlossen wird.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festlegung des Bauraumes soll über Baugrenzen erfolgen. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist dadurch nicht gegeben.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile soll die teilweise Belichtung und Belüftung von Räumen im Untergeschoss bzw. von Tiefgaragen ermöglichen, ohne Auswirkungen auf die Baukörpervolumetrie oder in den öffentlichen Raum nach sich zu ziehen.

Da Vorbauten mit bestimmten Abmessungen im Abstandsflächenrecht außer Betracht bleiben und städtebaulich nur untergeordnet wirksam sind, dürfen diese die Baugrenzen überschreiten. Die Tiefe der zulässigen Überschreitung wird dabei auf max. 1,50 m festgesetzt. Die geplanten Vorbauten halten dabei immer noch einen Abstand von ca. 9,00 m zur nächsten Grundstücksgrenze ein. An der Grenze zur Theodor-Heuss-Straße an der Nordseite des Gebäudes sind Vordächer oder Balkone mit einer Tiefe von 1,70 m zulässig. Da sich hier eine öffentliche Grünfläche und im Anschluss daran eine öffentliche Verkehrsfläche befinden, wird die Überschreitung der Baugrenze über das nach BayBO zulässige Maß von 1,50 m als ver-

tretenbar angesehen zumal die Abstandsflächen die Hälfte der öffentlichen Flächen nicht überschreiten.

Überschreitungen für Terrassenflächen sind bedarfsgerecht zulässig.

Dachgestaltung

Um ein klares Erscheinungsbild des Gebäudes an der Straßenecke sicherzustellen und eine Dachbegrünung und auch solartechnische Nutzung zu ermöglichen sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit max. 5 Grad Dachneigung zulässig.

Um ungewollte optische Wirkungen von technischen Einrichtungen auf Dächern, wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen oder ähnliches in die Straßen- und Freiräume zu begrenzen, wurden entsprechende Festsetzungen bezüglich der Flächengröße und der zulässigen Höhe sowie der Lage dieser technischen Dachaufbauten getroffen.

Abstandsflächen

Für das Vorhabengrundstück werden die Abstandsflächen entsprechend §9 Abs.1 Nr. 2a BauGB auf 0,4 H festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe wird auf 372,05 m ü. NN festgesetzt. Aufgrund der städtebaulich vertretbaren Höhenentwicklung an dieser exponierten Stelle im Spannungsbereich Theodor-Heuss-Straße / Friedrich-Ebert-Straße und der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche ist die Anwendung des abweichenden Abstandsflächenrechtes vertretbar.

Die Festsetzung beeinträchtigt weder den Sozialabstand noch den Wohnfrieden. Nachteile in Bezug auf die Standards von Belichtung und Belüftung sind nicht erkennbar, da vorrangig die Nord- und Ostseiten der benachbarten Bebauung betroffen sind. Dies wurde durch eine Verschattungsstudie / Besonnungsstudie, erstellt durch das Planungsbüro Kehrbaach aus Nürnberg mit Datum vom 22.05.2019, geprüft. Die Besonnungsstudie wurde gem. DIN 5034-1:2011-07 durchgeführt. Dabei wurden die Gebäudestrukturen der Wohnhäuser Theodor-Heuss-Str. 70, 71, 72, 73 und Unterhaunstädter Weg 1 betrachtet. Anhand der Untersuchungen der maßgeblichen Verschattungen sowie der bestehenden Gebäudestrukturen der umliegenden Wohnbebauungen konnte aufgezeigt werden, dass keine Beeinträchtigungen der Tageslichtqualität infolge unzureichender Besonnung nach den Anforderungen der DIN durch den geplanten Neubau zu erwarten sind.

Selbst wenn die Prüfung andere Werte ergeben hätte, so wäre bei Einstufung des Vorhabens nach § 34 BauGB auf einer Fassadenlänge von max. 16 m die Anwendung des 16-m Privilegs nach Art. 6 Abs. 6 BayBO mit einer Halbierung der Abstandsfläche (0,5 H) zulässig gewesen. Die sich dabei ergebenden Abstandsflächen liegen zwar über den Grundstücksgrenzen, jedoch nicht im Bereich von Wohngebäuden.

Die im BPlan festgesetzte Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H wird mit dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude eingehalten und liegt im Westen und Süden auf dem Vorhabengrundstück. Nach Norden grenzt eine öffentliche Grünfläche und im Anschluss daran eine öffentliche Verkehrsfläche an. Die Abstände von 0,4 H liegen auf diesen Flächen, jedoch nicht bis zur Straßenmitte. Nach Osten grenzt die Friedrich-Ebert-Straße an, wobei auch hier die Abstandsflächen von 0,4 H die Straßenmitte nicht überschreiten.

Grenzbebauung

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird die geschlossene Zufahrtsrampe der Tiefgarage angeordnet. Die zulässige Grenzbebauungslänge nach Art. 6 Abs. 9 BayBO wird dadurch überschritten. Diese Grenzbebauung dient der Abschirmung und Reduzierung von Schallimmissionen an der Nachbarbebauung durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge und wurde durch Optimierung der Rampenneigung bereits auf die unbedingt notwendige Länge reduziert. Die geplante Länge der überdachten Tiefgaragenabfahrt beträgt ca. 11,00 m und liegt damit über der nach BayBO zulässigen Länge von 9 m. Der über die 9 m Länge hinausgehende Teil der Tiefgaragenabfahrt weist jedoch eine Wandhöhe von max. 2 m auf und wird somit abstandsflächenrechtlich nicht betrachtet, da dieser Bereich mit einer Einfriedung vergleichbar ist.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für eine geordnete Grundstücksnutzung und die Reduzierung von Beeinträchtigungen an benachbarten Grundstücken wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Auf die Gültigkeit der entsprechenden städtischen Satzungen bezüglich der Anzahl und Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wurde im Bebauungsplan hingewiesen.

Auffüllungen

Auffüllungen und Abgrabungen modifizieren das bestehende Gelände und damit die Einbindung in den städtebaulichen Kontext. Aus diesem Grund sind Geländemodellierungen nur als Gestaltungselemente, z. B. bei der Gestaltung und Funktionalität von Aufenthalts- und Spielbereichen, sowie zur Sicherung der Wuchsbedingungen von Bäumen zulässig. Abgrabungen, welche zur Beseitigung von Verunreinigungen dienen, sind davon ausgenommen.

5.3 Grünordnung

Auf Grund der sehr geringen Grundstücksgröße ist auf die Gestaltung der verbleibenden Freiflächen sowie die Nutzung der Dachflächen zur Begrünung besonders zu achten.

Baumneupflanzungen im rückliegenden privaten Freiraum sollen mit ihren gestalterischen und klimatischen Wirkungen die Aufenthaltsqualität und Identität stärken.

Um die technischen Voraussetzungen zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen auf Tiefgaragen und ausreichende Wuchsbedingungen für Bäume zu schaffen, werden entsprechende Überdeckungen der Tiefgaragen festgesetzt.

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Förderung alternativer Energien sowie zur Erreichung von ökologischen Zielsetzungen sind Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichtes ohne Flächenbegrenzung zulässig. Die festgesetzte Dachbegrünung entfaltet positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung) und Naturschutz. Um die Einflüsse der Niederschlagswasserversickerung auf die Grundwasserstände abzumildern soll grundsätzlich eine möglichst langsame und verzögerte Versickerung über Gründächer erfolgen. Auch für den Fall, dass eine Niederschlagswasserversickerung aufgrund ungünstiger Untergrundverhältnisse nicht möglich ist und Niederschlagswasser über die Kanalisation abgeleitet werden muss, werden aus hydraulischen und wirtschaftlichen Gründen, zur Abdämpfung von Ablaufspitzen, Gründächer forciert. Darüber hinaus kann die zu planende Sickeranlage bei Gebäuden mit abflussverzögernden Gründächern ab, einer Aufbaudicke von 10 cm, kleiner dimensioniert werden. Auch eine verringerte Niederschlagswassergebühr kann bei begrünten Dächern in Ansatz gebracht werden und führt somit zu einer dauerhaften Reduzierung der regelmäßigen Gebühren des Eigentümers.

Eine Nutzung der Dachflächen als Dachgärten und -terrassen bildet in verdichteten Baugebieten eine attraktive Ergänzung des Freiraumangebots. Um diese zu fördern sind Dachterrassen bis einschließlich Fußboden 7.OG zulässig zulässig.

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Erschlossen wird das Vorhabengebiet für den motorisierten Individualverkehr von der Friedrich-Ebert-Straße. Über die Theodor-Heuss- bzw. die Römerstraße findet das Vorhabengebiet Anschluss an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz. Fußläufig ist das Gebäude von Norden und Osten erschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

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

Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den bereits vorhandenen Mischwasserkanal EI 700/1050-B in der Friedrich-Ebert-Straße.

Energie

Die Versorgung mit Energie ist durch vorhandene Strom- und Gasleitungen gesichert.

7. Entwässerung

Der für die Versickerung relevante MHGW liegt nach Angaben der Ingolstädter Kommunalbetriebe bei 368,4 m ü. NN, was einem Flurabstand von 3,0 bis 4,0 m entspricht.

Angesichts der erwarteten Durchlässigkeiten des Bodens ist der Bau einer Rigolenversickerung bei dem vorhanden MHGW aus Sicht der Ingolstädter Kommunalbetriebe möglich. Eine Versickerung über belasteten Boden ist jedoch nicht zulässig.

8. Immissionen

Im Rahmen von städtebaulichen Planungen ist die Lärmbelastung der schutzwürdigen Nutzung zu ermitteln, zu bewerten und gegenüber anderen Belangen gerecht abzuwägen. Insbesondere in bestehenden innerstädtischen Strukturen mit stark belasteten Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte nicht immer einhalten. Auf das Plangebiet wirken sich die stark befahrene Theodor-Heuss- / Römerstraße im Norden sowie die Friedrich-Ebert-Straße im Osten aus. Durch den Investor wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, um notwendige Vorkehrungen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu treffen und die notwendigen DIN-Vorschriften einzuhalten.

Die Berechnungen zeigen, dass die im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 genannten Orientierungswerte für den Beurteilungspegel von Verkehrslärm in einem Wohngebiet sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit um mehr als 10 dB(A) überschritten werden. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet, die anerkanntermaßen ein Indiz dafür sind, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch gewahrt sind, werden überschritten.

Schutzbedürftige Nutzungen im Planungsumgriff sind aufgrund der Verkehrslärmbelastung nur ausnahmsweise in besonderen städtebaulichen Einzelfällen möglich, wenn im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Konfliktbewältigung geprüft wurden.

a) Planungsalternativen:

Planungsalternativen sind für das geplante Vorhaben nicht möglich, da es sich um die Überplanung eines einzelnen Grundstückes handelt. Auf dem Grundstück wurde bisher die gleiche Art der Nutzung ausgeübt.

b) Maßnahmen an der Schallquelle:

Nach Rückfrage beim zuständigen Baulastträger sind derzeit an beiden Straßen keine Deckensanierungen geplant. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Deckensanierungen durchgeführt werden, würden hier vermutlich Splittmastixasphalte ohne Absplittung mit einem Korrekturwert von - 2,0 dB(A) eingebaut werden. Die Minderung würde zwar eine Verbesserung darstellen, jedoch zu keiner anderen Beurteilung des Gesamtvorhabens führen.

c) Einhaltung hinreichender Abstände

Aufgrund der Grundstücksgröße und der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ist ein weiteres Abrücken von der Lärmquelle nicht möglich.

d) Errichtung baulicher Anlagen für den Schallschutz (Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand)

Aus städtebaulicher Sicht kann in diesem Kreuzungsbereich die Errichtung von aktiven Lärmschutzreinrichtungen nicht als zielführend erachtet werden.

e) Baukörperausrichtung

Der Baukörper bildet mit den angrenzenden Straßen einen rechten Winkel. Bei der Orientierung der Wohnungen wurde darauf geachtet, dass alle Wohnungen von mindestens zwei Gebäudeseiten belichtet und belüftet werden können. Zu den am stärksten betroffenen Nord- und Ostseiten wurden keine oder nur zusätzliche Balkone geplant. Nutzbare Freibereiche wurden jeweils an den West- und Südfassaden angeordnet.

Eine Abweichung von den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und damit eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lärm infolge des Straßenverkehrs wird in der Abwägungsentscheidung zugunsten der Schaffung von Wohnraum und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden hingenommen. Im Bebauungsplan werden deshalb zusätzliche bauliche Maßnahmen festgesetzt, um die in der DIN 4109 festgelegten Mindestanforderungen an den Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Verkehrslärm zu erfüllen.

Abgeleitet aus den Untersuchungsergebnissen ergaben sich vom Gutachter vorgeschlagene Festsetzungen, um gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten, welche in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen wurden.

9. Altlasten / Kampfmittel

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Durch den Vorhabensträger wurde im Vorfeld eine Bodenuntersuchung veranlasst. Dabei wurden in Auffüllungen Belastungen bis Z2 vorgefunden.

Die Auffüllungen weisen unter anderem Schwermetall-, PAK- bzw. PCB-Gehalte auf, die eine Einstufung gem. Eckpunktepapier als Z2 Material bedingen. Das natürliche Bodenmaterial weist keine einstufigsrelevanten Belastungen auf. Gemäß Gutachter sind die Auffüllungen daher im Rahmen des Aushubs in jedem Fall vom natürlichen Bodenmaterial zu trennen. Werden während dem Aushub organoleptisch auffällige Bereiche angetroffen ist das Material ebenfalls zu separieren.

Der Bodenaushub ist entweder am Ort der Entstehung oder in einem nach BImSch genehmigten Zwischenlager bis zu seiner Entsorgung oder Wiederverwertung zu lagern. Diese Forderung des Umweltamtes wurde in den Bebauungsplan als Festsetzung entsprechend aufgenommen.

Aufgrund des Grundwasserstandes und der vorhandenen Verunreinigungen im Bereich der Auffüllung ist eine Bauwasserhaltung, eventuell mit Abreinigung, erforderlich. Dazu erfolgt zwischen Vorhabensträger und den Ingolstädter Kommunalbetrieben im Laufe der weiteren Planungen eine Abstimmung. Auf die Thematik der Bauwasserhaltung wurde im BPlan unter III.5 hingewiesen.

Das Umfeld des Bauvorhabens wurde im 2. 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. Das notwendige Vorgehen wurde im BPlan unter der Festsetzung I.11 vermerkt.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Belange des Umweltschutzes

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB sind demnach nicht erforderlich.

Allerdings sind auch im Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, und § 1 a BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln, zu bewerten und gem. dem Abwägungsgrundsatz aus § 1 Abs. 7 BauGB angemessen in der Planung zu berücksichtigen. In den vorangegangenen Abschnitten der Planbegründung wurden bereits einzelne, von der Bauleitplanung berührte Umweltbelange betrachtet, aus welchen sich Festsetzungen für den Bebauungsplan ergeben haben. Nachfolgend werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB nun noch weitere Umweltbelange betrachtet:

Für das Plangebiet besteht bereits seit 1970 Baurecht mit Nutzung als Allgemeines Wohngebiet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes für einen Bereich, der bereits überwiegend baulich genutzt wird und Nutzungen enthält, die einem Wohngebiet entsprechen, sind wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB nicht zu erwarten.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, sind auf Grund des bereits bestehenden Baurechts nicht zu erwarten.

Lärmimmissionen durch die umliegenden sehr stark befahrenen Verkehrswege wurden in einem Gutachten bewertet. Durch die Neuplanung und die notwendige Umsetzung der DIN-Vorschriften werden in den neugeplanten Wohnungen die Anforderungen für gesundes Wohnen erfüllt, wovon im gebauten Bestand nicht immer ausgegangen werden kann.

Durch die Planung sind Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes nicht betroffen.

Der von der Regierung von Oberbayern erarbeitete Luftreinhalte-Aktionsplan von 2007 gilt für das gesamte Stadtgebiet. Dieser wird derzeit nicht fortgeschrieben, da die Grenz- bzw. Schwellenwerte der 39. BImSchV nicht überschritten werden.

Die prägende Vielfalt des Gesamttraumes und seiner Teilräume wird im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz durch die Planung nicht gefährdet.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, ist das Schutzgut Fläche nicht betroffen. Durch die Nutzungsintensivierung kann eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zur Schaffung von Wohnraum vermieden werden.

Der Anschluss- und Benutzungszwang zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung gewährleistet einen sachgerechten Umgang mit Abwässern. Die vorhandenen Bodenverunreinigungen werden im Zuge der Baumaßnahme fachgerecht entsorgt. Somit ist langfristig ein Ausspülen von Verunreinigungen ins Grundwasser oder eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ausgeschlossen und es wird diesbezüglich durch die Baumaßnahme eine Verbesserung der Bodenzusammensetzung erreicht.

Auf Grund der beengten Platzverhältnisse und der erforderlichen Baugrubentiefe ist ein Baugrubenverbau erforderlich. Im Grundwasserbereich und im Grundwasserschwankungsbereich muss dieser laut Baugrundgutachten wasserdicht ausgeführt werden. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Bestandsgebäude wird festgesetzt, dass die Ausführung der Baugrubenumschließungen erschütterungsarm zu erfolgen hat. (z.B. überschnittene Bohrpfähle, vorgebohrte Spundwände).

Aktuell ist geplant, die Heizung als Gasheizung mit Unterstützung durch Solarthermie auszuführen. Sollte sich bis zum Baubeginn die Möglichkeit ergeben, dass die Fernwärmeleitung in die Nähe des Grundstückes geführt wird, dann wird die Verwendung von Fernwärme durch den Investor angestrebt. Im Bebauungsplan wird weiterhin festgesetzt, dass auf der obersten Dachfläche eine Dachbegrünung zu erfolgen hat, welche nur durch technisch notwendige Anlagen unterbrochen werden darf. Bei Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichtes ist der verbleibende Dachflächenanteil mit einer Dachbegrünung zu versehen. Der geplante Baukörper zeichnet sich weiterhin durch ein optimales Verhältnis von Außenwandfläche zu Volumen aus, und erreicht dadurch eine effiziente Energienutzung.

Somit sind mit der Planung wichtige Bausteine für den Klimaschutz und zur Luftreinhaltung erfüllt.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich nicht um ein Vorhaben oder eine Maßnahme, von der schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen oder schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Auch der Abstand zu Betrieben, welche unter die SEVESO III Richtlinie fallen, ist als angemessen zu betrachten. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und war bisher bereits durch einen Bebauungsplan mit Wohnbebauung überplant. Durch das geplante Vorhaben erhöhen sich nicht die Anforderungen aus dem Rücksichtnahmegebot bei SEVESO III Vorhaben.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

11. Auswirkungen der Planung

11.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da sich die betroffenen Grundstücke im Besitz eines Eigentümers befinden, der zugleich Bauherr sein wird, sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

11.2 Bodendenkmäler

Im Umgriff des Planungsbereiches sind laut GIS der Stadt Ingolstadt keine Boden- oder Bodendenkmäler verzeichnet. Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG im Bebauungsplan hingewiesen. Eine Beeinträchtigung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB ist somit nicht erkennbar.

11.3 Naturschutzbelange und Artenschutz

Artenschutz und Baumschutz

Ein Vorkommen saP-relevanter Arten ist nicht erkennbar. Daher sind Beeinträchtigungen von entsprechenden Lebensräumen nicht zu erwarten. Ein vorsorglicher Hinweis auf das Beschädigungs- und Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wurde im BPlan aufgenommen.

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze, die im Zug der Baumaßnahme nicht erhalten werden können, dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar abgeschnitten werden. Dies wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und auf die Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt hingewiesen. Dies gilt ebenfalls für Bäume auf Nachbargrundstücken, welche durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden könnten.

Eine Beeinträchtigung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt) ist somit nicht erkennbar.

11.4 Verkehr und Lärmemissionen

Das Grundstück wurde bisher durch Wohnnutzung geprägt. Die geplante Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss stellen eine Nutzungsintensivierung dar. Die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ist dabei jedoch hauptsächlich nach Norden bzw. zu den

öffentlichen Verkehrsflächen hin ausgerichtet. Eine mögliche Beeinträchtigung umliegender Wohngebäude wird durch die Grundrissorientierung somit weitestgehend reduziert. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze ist auf ein Mindestmaß reduziert. Die Stellplätze befinden sich nicht unmittelbar an Grenzen zur benachbarten Wohnbebauung und werden nach Süden durch die Tiefgaragenrampe weitestgehend abgeschirmt. Die notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzschlüssel werden in der Tiefgarage errichtet. Es erfolgt keine Reduzierung des Stellplatzschlüssels oder Ablöse notwendiger Stellplätze. Eine Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes sowie des umliegenden Straßensystems durch Parksuchverkehr ist somit weitestgehend ausgeschlossen.

Der durch die Anzahl der Wohnungen verursachte Mehrverkehr kann durch das umliegende Straßennetz aufgenommen werden und führt zu keiner messbaren Erhöhung des Verkehrs auf dem übergeordneten Straßennetz. Durch die Anordnung der Tiefgaragenrampe und die damit verbundene Einhausung ist eine Beeinträchtigung benachbarter Wohngebäude kaum vorhanden.

Wesentliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB sind somit nicht erkennbar.

11.5 Kosten

Die Tragung der durch das Vorhaben eventuell entstehenden Kosten (insbesondere auch die Kosten für Planung und Gutachten) sowie der ursächlich mit dem Vorhaben verbundene Erschließungsaufwand und sämtliche planungsrechtlich notwendigen und kausalen Folgekosten sind vom Vorhabensträger zu übernehmen. Eine entsprechende Regelung ist im weiteren Verfahren in einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabensträger zu vereinbaren.

11.6 Zusammenfassung der Auswirkungen

Soweit in diesem Verfahrensschritt erkennbar, führt die Überplanung zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Die überschlägige Überprüfung hat keine Anhaltspunkte für wesentliche umweltrelevante Probleme ergeben. Auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind nicht erkennbar.

Sollte sich nach Abschluss des Verfahrens ein notwendiger Regelungsbedarf ergeben, so werden durch das Umweltamt entsprechend notwendige Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung gestellt.

Aufgestellt 05.01.2018

Ergänzt 31.05.2019

Stadt Ingolstadt

Stadtplanungsamt

61/2