



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 120 A ÄI „Donau-Tower“



BEGRÜNDUNG

STAND: JUNI 2021
ÄNDERUNGSBESCHLUSS

BEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 120 A ÄI „Donau-Tower“

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

10.06.2021

ERSTELLT VOM
BÜRO DRAGOMIR STADTPANUNG GMBH

PLANBEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
Nr. 120 A ÄI "Donau-Tower"

- 1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahrensart**
- 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2 Lage / Bestand
 - 3.3 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild
 - 3.4 Öffentlicher Nahverkehr
 - 3.5 Beschaffenheit / Baugrund
- 4. Planungskonzept**
 - 4.1 Bauliche Ordnung
 - 4.2 Grünordnung
 - 4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 5. Erschließung**
 - 5.1 Straßen und Wege
 - 5.2 Ver- und Entsorgung
- 6. Entwässerung**
- 7. Immissionen/ Emissionen**
- 8. Erschütterungen und sekundärer Luftschall**
- 9. Windkomfort**
- 10. Blendwirkung**
- 11. Radarsignalprüfung**
- 12. Altlasten und Kampfmittel**

- 13. Artenschutz**
- 14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 15. Denkmalpflege**
- 16. Auswirkungen der Planung**
- 17. Kosten**

1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Die Volksbank Raiffeisenbank Bayern Mitte eG (im Weiteren VR-Bank Bayern Mitte) mit Hauptsitz in Ingolstadt möchte eine neue repräsentative Unternehmenszentrale errichten. Aufgrund der exponierten Lage am Kreuzungsbereich Südliche Ringstraße/ Manchinger Straße wurde das Grundstück südlich der Donau am Rande des Klenzeparks, unmittelbar neben der Saturn Arena, als neuer Standort ausgewählt. Hierzu hat die VR-Bank eine ca. 3.000 m² große Teilfläche (mit Option auf 3.300 m²) aus dem Flurstück 5356/155, Gemarkung Ingolstadt, über einen Vorvertrag von der Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH erworben. Der Bedarf an einem neuen Standort ergibt sich auch aus der aktuellen Situation heraus. Momentan hat die VR-Bank Bayern Mitte mehrere Büroflächen an verschiedenen Standorten, die den heutigen Anforderungen an funktionale Standardbüros nicht mehr gerecht wird. Eine Aufwertung erscheint besonders vor dem Hintergrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze nicht zielführend.

Im ersten Halbjahr 2020 wurde ein Realisierungs- und Ideenwettbewerb durchgeführt mit dem Ziel eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts für die Standortentwicklung. Der Realisierungsteil beschränkte sich auf eine ca. 3.000 m² große Fläche im südöstlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5356/155, Gemarkung Ingolstadt. Projektentwicklerin und Ausloberin für die Fläche war die STRAGAB Real Estate GmbH. Gesucht wurden Entwürfe für ein Bauvorhaben mit einer Geschossfläche von rd. 13.000 m², hiervon ein Teil als Hochpunkt. Darüber hinaus wurde für die ca. 3.220 m² große Grundstücksteilfläche unmittelbar nördlich des Realisierungsteils ein Ideenwettbewerb ausgelobt, um ein städtebauliches Konzept für ein weiteres Bürogebäude zu finden.

Im nächsten Schritt soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des Ergebnisses des Realisierungsteils geschaffen werden. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 120 A „Freizeit- und Sportzentrum an der Südlichen Ringstraße“. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist das geplante Bauvorhaben planungsrechtlich nicht zulässig. Dementsprechend wird der Bebauungsplan geändert.

Die VR-Bank Bayern Mitte beabsichtigt nun als künftige Grundstückseigentümerin, das Grundstück im Einklang mit den durch die Stadt formulierten städtebaulichen Zielen neu zu entwickeln. Mit Schreiben vom 17.07.2020 hat die VR-Bank Bayern Mitte als Vorhabenträgerin ein Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt. Anstelle des bestehenden Parkplatzes soll ein neues Bürohochhaus entstehen, dass von der Vorhabenträgerin selbst bezogen wird. Gleichzeitig sollen zusätzliche Büroflächen zur Vermietung angeboten werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahrensart

Rahmenplan

Für das Gebiet umliegend der Saturn Arena hat das Stadtplanungsamt einen Rahmenplan erstellt. Dieser umfasst neben dem Vorhabengrundstück der VR-Bank Bayern Mitte auch das Grundstück des geplanten Parkhauses, den Ideenteil des städtebaulichen Wettbewerbes sowie die verkehrliche Erschließung und die Anbindung an die Südliche Ringstraße. Der Rahmenplan ist ein sog. informelles Planungsinstrument, um die angedachten städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld der Saturn Arena darzustellen. Er dient der Stadt Ingolstadt als Grundlage für die künftigen städtebaulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Der Rahmenplan wurde in der Fassung März 2021 vom Stadtrat in seiner Sitzung am 11.05.2021 beschlossen.

Verfahrensart

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 120 A „Freizeit- und Sportzentrum an der Südlichen Ringstraße“ (Rechtskraft: 27.11.2002). Demnach richtet sich das Planungsrecht nach § 30 BauGB. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen für diesen Bereich vollumfängliche Kfz- und Fahrradstellplätze vor. Da sich das geplante Bauvorhaben nicht nach dem derzeit bestehenden Baurecht realisieren lässt, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Verfahren nach § 13 a BauGB

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Wege eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist eine Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen grundsätzlich möglich, wenn die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) weniger als 20.000 m² beträgt. Die maximal zulässige Grundfläche des Vorhabens liegt mit ca. 2.200 m² deutlich unterhalb des Grenzwertes gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Dementsprechend ist auch keine Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Im Planungsgebiet sind nach Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) keine Nutzungen zulässig, die einer UVP-Pflicht nach § 2 Abs. 2 Satz 1 UVPG Anlage 1 unterliegen. Des Weiteren werden durch das Vorhaben keine Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und der Europäischen Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Weitere Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen, auch nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz), liegen nicht vor. Von einer Umweltprüfung kann daher abgesehen werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird auf die Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet. Der Flächennutzungsplan stellt eine Fläche für den Gemeinbedarf für sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dar. Somit ist dieser gem. § 13 a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Verfahren nach § 12 BauGB

Für das geplante Bürogebäude soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB erstellt werden. Mit der Vorhabenträgerin VR-Bank Bayern Mitte wird nach § 12 Abs.1 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Nach § 12 Abs. 4 BauGB werden einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen. Hierbei handelt es sich insbesondere um eine zukünftige Erschließungsstraße, die parallel der Südlichen Ringstraße zwischen Vorhaben und Saturn Arena festgesetzt werden soll. Damit soll die Erschließung der beiden zukünftigen Baugrundstücke sichergestellt werden. Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dementsprechend größer als der Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Eigentums- und Widmungsverhältnisse

Das Flurstück 5356/155, Gemarkung Ingolstadt, befindet sich derzeit im Eigentum der Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH. Mit Kaufvertrag vom 29.11.2018 verfügt die VR-Bank Bayern Mitte über einen Teil des Grundstücks mit einer Fläche von 3.290 m² (Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans).

Die Flurstücke 5356/185, 5356/196 und 5356/106, Gemarkung Ingolstadt, befinden sich im Eigentum der Stadt Ingolstadt bzw. der IFG Ingolstadt Kommunalunternehmen AöR (im weiteren IFG) und sind zum Teil als Verkehrsfläche gewidmet.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 5356/155, Gemarkung Ingolstadt, mit einer Gesamtfläche von ca. 3.290 m². Um den verkehrsspezifischen Anforderungen Rechnung tragen zu können, die sich aus dem Entwurf des Realisierungs- und Ideenwettbewerb ergeben, werden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Teilflächen der Flurstücke Fl.Nrn. 5356/106, 5356/185 und 5356/196 der Gemarkung Ingolstadt mit einbezogen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat somit eine Gesamtfläche von ca. 6.354 m².

3.2 Lage/ Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk IV - Südost, in unmittelbarer Nähe des Klenzeparks und der Saturn Arena. Im Süd-Westen wird das Gebiet von der Straße Bei der Arena und im Osten von der Südlichen Ringstraße (B13) begrenzt. Über die südöstlich des Plangebietes liegende Manchinger Straße ist das Gebiet an die BAB 9 angebunden. Darüber hinaus verläuft im Westen in ca. 120 m entfernt die Bahnstrecke München-Treuchtlingen.

Im Bestand wird das Planungsgebiet als Parkplatz für die Saturn Arena genutzt, die sich auf dem angrenzenden westlichen Grundstücksteil befindet. Auch südlich angrenzend der Saturn Arena gibt es auf dem Flurstück Nr. 5356/196, Gemarkung Ingolstadt, einen großflächigen Parkplatz.

Im Kreuzungsbereich Südliche Ringstraße/ Bei der Arena gibt es ein Baumkarree, bestehend aus Linden, mit einer für die öffentlichen Raum wertvollen Ensemblewirkung. Entlang der Südlichen Ringstraße ist eine Reihe von Hainbuchen vorzufinden.

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine kartierten Biotop- und Schutzgebiete nach BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz).

3.3 Umgebung/ Stadt- und Landschaftsbild

Die Umgebung stellt sich heterogen dar. Während im Bereich der Südlichen Ringstraße und Bei der Arena vor allem gewerbliche und freizeithliche Nutzungen zu finden sind, ist das angrenzende Umfeld vor allem durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich der Saturn Arena befindet sich das Erlebnisbad Wonnemar.

Im Westen, jenseits der Saturn Arena und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnlinie, ist das Stadt- und Landschaftsbild durch eine kleinteilig strukturierte Kleingartenanlage und den dichten alten Baumbestand des Klenzeparks geprägt.

Im Umfeld des Planungsgebiets sind durch die Biotopkartierung Bayern folgende Strukturen erfasst:

- entlang der Bahnlinie: gestufter Gehölz-/ Gebüschsaum mit Eschen, Ahorn, Silberweiden, Hartriegel entlang des ostseitigen Bahndamms (IN-1353)
- Östlicher Teil des Klenzeparks: waldartiger Gehölzbereich, teilweise auf altem Festungswall mit zweistufigem Baum-/ Strauchbestand; dabei Esche dominierend, (IN-1356)
- Süd-östlicher Teil des Klenzeparks: Parkbereich auf alten Wallanlagen, waldartig dicht bestockt mit Esche (dominant) und Ahorn (IN-1357)

Schutzgebiete nach BayNatSchG sind im Planungsgebiet und in der Umgebung des Planungsgebiets nicht vorhanden.

3.4 Öffentlicher Nahverkehr

Am Kreuzungspunkt Südliche Ringstraße/ Bei der Arena verkehrt die Buslinie 52 des städtischen Busliniennetzes der INVG. Über diese Buslinie ist das Gebiet an das Stadtzentrum (Rathausplatz) angebunden. Der Hauptbahnhof ist mit Umstieg in die Buslinie 18 erreichbar.

3.5 Beschaffenheit/ Baugrund

Für das Vorhabengrundstück wurde eine Baugrunduntersuchung (Smolczyk & Partner GmbH: Geotechnischer Bericht vom 21.01.2021) durchgeführt.

Unterhalb des Oberbaus der Belagsflächen und der Humusschicht der Pflanzflächen befindet sich zunächst eine anthropogene Auffüllung aus schluffigem, sandigen und z.T. kiesigem Material. Die Gesamtmächtigkeit der Auffüllung nimmt von etwa 2 m im Nordosten nach Südwesten auf rund 3,5 m zu. Darunter liegen Auenablagerungen mit einer Mächtigkeit von ca. 0,3 bis 0,6 m, daran anschließend ca. 4 bis 6 m quartäre Kiese, die in ca. 7 bis 8 m Tiefe von den schluffigen, tonigen und feinsandigen Schichten des Quartärs abgelöst werden. Die Gründungssohle des geplanten Gebäudes liegt im Bereich der quartären und tertiären Bodenschichten, welche eine ausreichende Tragfähigkeit für eine Plattengründung aufweisen.

Das Baugrundstück liegt nach DIN 4149:2005-04, Teil 1, und der vorläufigen Karte der Erdbebenzonen der Bundesrepublik Deutschland in der neuesten Fassung in Erdbebenzone 0. Maßgebend für diese Festlegung ist die Oberste Baubehörde des Bundeslandes Bayern.

Grundwasser

Im Bereich des Planungsgebiets liegt der Mittlere Grundwasserstand bei rund 362,1 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull), der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) bei etwa 362,70 m ü. NHN. Das bestehende Geländeniveau liegt bei ca. 366 m ü. NHN, woraus sich ein Grundwasserflurabstand von ca. 3,3 m unter Gelände ergeben würde.

Aufgrund der hydraulischen Verbindung des Grundwasserleiters in den quartären Kiesen zur nahe gelegenen Donau kann jedoch bei langanhaltenden Hochwasserabflüssen ein Ansteigen des Grundwasserstandes bis nur wenig unter Gelände nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, den Bemessungswasserstand für den Endzustand bei 364,75 m ü. NHN und somit rund 1,25 m unter dem aktuellen Gelände anzunehmen.

Da die Gründungssohlen des 2. und 3. Untergeschosses mehrere Meter unter dem bauzeitlichen Bemessungswasserspiegel liegen, ist für die Herstellung der Untergeschosse eine Bauwasserhaltung erforderlich und die Baugrubensohle ist gegen Aufschwimmen zu sichern.

4 Planungskonzept

4.1 Bauliche Ordnung

Städtebauliche und Planerische Leitgedanken

Der Siegerentwurf des Architekturbüros Schulz und Schulz Architekten GmbH und r+b landschaft s architektur hat durch „eine einfache und prägnante Lösung bzgl. ihrer städtebaulichen Setzung als auch hinsichtlich der klaren Fassadengestaltung“ überzeugt.

Der Entwurf sieht als Hauptgebäude ein Hochhaus mit 15 Geschossen vor. Eingefasst wird das Hochhaus durch ein niedrigeres Gebäudeensemble, bestehend aus einem ein- und sechsgeschossigen Anbau. Der Eingangsbereich ist im Süden von der Straße Bei der Arena aus vorgesehen. Hinsichtlich der Fassadengestaltung ist eine horizontale Gliederung geplant. Die Gliederung der Fassade erfolgt über umlaufende Bänder (Dachüberstände), die in Verlängerung der Geschosdecken als horizontal auskragende Sonnenschutzblenden ausgebildet sind. Im 1. Obergeschoss bis 6. Obergeschoss werden diese Bänder über umlaufende Geländer untergliedert, welche der Wartung und Reinigung dienen. Im Bereich des Turms (7. Obergeschoss bis 13. Obergeschoss) sind in der Ebene der Geländer geschosshohe Prallscheibenverglasungen vorgesehen. Diese Gliederung ist auf der gesamten Fassade auf Seiten des Gebäudes erkennbar.

Die innere Verteilung der Nutzungen sieht im Erdgeschoss eine Lobby, Serviceflächen, Büros, gastronomische Flächen sowie einen Fahrrad- und Müllraum vor. Hauptsächlich sind die Büroflächen jedoch zwischen dem 1. und 5. Obergeschoss im Gebäudesockel und zwischen dem 6. und 13. Obergeschoss im Turm des Hochhauses angedacht. Der oberste Abschluss bildet ein Technikgeschoss u.a. mit Entlüftungsanlagen. In der zweigeschossigen Tiefgarage können ca. 100 Stellplätze untergebracht werden. Sowohl Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage als auch der Anlieferungsbereich sind von Westen über die neue Erschließungsstraße aus konzipiert. Darüber hinaus soll für den bestehenden Parkplatz ein Ersatz auf dem Flurstück 5356/196, Gemarkung Ingolstadt, durch die Errichtung eines Parkhauses geschaffen werden.

In der unmittelbaren Nähe zum Haupteingang im Süden sieht die Freiraumplanung Flächen für eine Außengastronomie-Nutzung vor. Der wertvolle Lindenbestand im Osten entlang der Südlichen Ringstraße sowie das südöstliche Lindenkarree werden durch den Hochbauentwurf nicht beeinträchtigt.

Auf dem Dach des Hochhausturm sollen technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen errichtet werden. Die Dächer auf dem ein- und sechsgeschossigen Gebäudeteil sollen intensiv begrünt und als Freiflächen genutzt werden.

Art der baulichen Nutzung

Um das an dem Standort angestrebte Nutzungsspektrum zu ermöglichen, wird als Art der baulichen Nutzung in Anwendung des § 12 Abs. 3 BauGB ein „Büro- und Geschäftshaus“ festgesetzt. Im Rahmen der grundlegenden Nutzungsbezeichnung sind Geschäfts- und Büronutzungen einschließlich der zugehörigen Nebeneinrichtungen, wie z.B. Fahrrad- und Müllräume, zugelassen. Die VR-Bank Bayern Mitte wird im Gebäude als neuen Unternehmensstandort den überwiegenden Teil der Flächen selbst nutzen (laut Planung der VR-Bank Bayern Mitte ca. 60%). Der restliche Teil der Flächen im Gebäude wird an Dritte vermietet (ca. 40%). Daher sind, neben der Hauptnutzung Büros, auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gastronomiebetriebe mit zugehörigen Flächen der Außengastronomie zulässig.

Um eine negative optische Wirkung durch technische Anlagen auf dem Dach möglichst zu vermeiden, werden Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung im 14. Obergeschoss des Hochhausturms zusammengefasst. Dieses dient ausschließlich zur Unterbringung von

Sanitäreanlagen und als Technikgeschoss und soll keine anderen Nutzungen beinhalten. Es hat daher auch keine Auswirkungen auf die Stellplatzberechnung.

Maß der baulichen Nutzung

GR und GF

Das 3.289 m² große Baugrundstück wird zum Großteil über- und unterbaut. Anhand der konkreten Planung des Bürohochhauses ist im Bebauungsplan eine maximale Grundfläche von 2.200 m² festgesetzt (entspricht einer GRZ I von ca. 0,67). Die zulässige Grundfläche darf durch notwendige Nebenanlagen, wie z.B. Zufahrten, Anlieferungsbereich, Stellplätze, Wege, um bis zu 850 m² überschritten werden (entspricht einer GRZ II von ca. 0,93). Die Geschossfläche ist im Bebauungsplan auf maximal 14.800 m² festgesetzt (entspricht einer GFZ von ca. 4,49), welche sich aus dem Gebäudegrundriss und der geplanten Zahl der Vollgeschosse ergibt. Das geplante Bürohochhaus wird baulich das Umfeld am Kreuzungsbereich Südliche Ringstraße/ Manchinger Straße durch den repräsentativen Baukörper städtebaulich selbstbewusst prägen und die bisher mindergenutzte Fläche städtebaulich aufwerten. Das hohe Maß der baulichen Nutzung ist daher aus Sicht der Stadtentwicklung an dieser Stelle vertretbar.

Wandhöhe und Geschosszahl

Das geplante Hochhaus befindet sich lt. Hochhauskonzept der Stadt Ingolstadt innerhalb einer Entwicklungsachse potentiell geeigneter Gebiete für Hochhäuser. Dieser Bereich ist für Gebäude bis ca. 50 m Höhe geeignet. Für die maximal zulässige Wandhöhe ist nach dem Hochhauskonzept immer einzelfallbezogen eine Höhenuntersuchung vorzunehmen. Maßgeblich für die Höhe eines Hochhauses ist zum einen der (untere) Höhenbezugspunkt auf dem Baugrundstück. Dieser ist im Bebauungsplan auf 366,0 m ü. NHN festgesetzt und orientiert sich an dem zukünftigen Straßenniveau der neuen Erschließungsstraße westlich des Baugrundstückes. Zum anderen ergibt sich die Höhe des Hochhauses durch den (oberen) Höhenbezugspunkt von 423,0 m ü. NHN, welche durch die Höhe des Mittelschiffs des Liebfrauenmünsters in der Altstadt bestimmt wird. In der Differenz kann auf diesem Baugrundstück ein Hochhaus mit einer maximalen Wandhöhe von 57,0 m mit maximal 15 Geschossen damit realisiert werden. Der oberste Punkt wird dabei an der Attika des Hochhauses gemessen.

Die Gebäudesockel werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mit einer maximalen Wandhöhe von 7 m bzw. 25 m festgesetzt. Zusätzlich wird die Geschossigkeit begrenzt auf 1 bzw. 6 Geschosse. Um einen Treppenaufgang auf die Dachfläche, Aufzugsüberfahrten und ggf. auch weitere technisch oder gestalterisch erforderliche Dachaufbauten zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe um 1,2 m zugelassen. Auf dem Dach des Hochhausturms kann die Überschreitung der Wandhöhe nur durch PV-Anlagen genutzt werden. (Siehe Kap. 4.3 Dachgestaltung)

Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Baugrenze gibt die Außenkanten des Gebäudes vor, darf jedoch ab dem 1. Obergeschoss durch die umlaufende Deckenauskrantung an der Fassade um bis zu 1,0 m überschritten werden. Auf der Westseite des geplanten Bürohochhauses darf dabei die umlaufende Deckenauskrantung über die festgesetzte Gehrechtsfläche zugunsten der Allgemeinheit ragen.

Verkehrsflächen

Durch das Bauvorhaben und die zukünftige Realisierung des nördlichen angrenzenden Ideenteils ist eine Anpassung der bestehenden verkehrlichen Erschließung erforderlich. Dazu ist westlich der beiden künftigen Baufelder eine neue Verkehrsfläche herzustellen. Die neue Erschließungsstraße wird im Süden an die Straße Bei der Arena und im Norden an die Südliche Ringstraße angebunden. Es ist geplant die neu zu errichtende Erschließungsstraße zu

widmen. Die Dimensionierung der festgesetzten Verkehrsfläche ermöglicht auf Höhe des Vorhabengebiets eine Fahrbahn mit 6,50 m Breite und einen ca. 2,50 m breiten Gehweg. Da der Gehweg auf Höhe des Vorhabengebietes auf privaten Grund liegt, wird im Bebauungsplan mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastender Fläche festgesetzt.

Die bestehenden Senkrechtparkplätze entlang der Westseite außerhalb des Plangebietes, welche größtenteils Behindertenstellplätze sind, werden durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Straße Bei der Arena wird gegenüber dem derzeitigen Verlauf leicht in Richtung Süden abgeschwenkt, so dass Raum für eine zweite Einfahrtspur zu dem auf dem Grundstück mit der Flurnummer 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, geplanten Parkhaus der IFG geschaffen wird. Die derzeitige reine Rechtsabbiegerspur als Zufahrt zu den bestehenden Stellplätzen östlich der Saturn Arena wird künftig zusätzlich in gerader Richtung befahrbar sein. Zudem wird die Geh- und Radwegeverbindung in Hinblick auf die Anbindung an den Klenzepark verbessert.

Stellplätze

Für die aktuell vorgesehenen Nutzungen im Büro- und Geschäftshaus sind nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Ingolstadt ca. 300 Stellplätze erforderlich. Diese sollen zu einem Drittel (ca. 100 Stellplätze) in der zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht werden. Die übrigen ca. 200 nachzuweisenden Stellplätze sollen innerhalb des südlich der Saturn Arena geplanten Parkhauses der IFG (FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt) realisiert werden.

4.2 Grünordnung

Um die prägende Wirkung der bestehenden Baumreihe auf den Straßenraum der Südlichen Ringstraße dauerhaft zu sichern, wird der Baumbestand in diesem Bereich weitestgehend zum Erhalt festgesetzt. Bei allen Arbeiten im Baumschutzbereich ist zum Erhalt der festgesetzten Bäume durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der Wurzelraum bestmöglich geschont wird. Hierzu wurde mit dem Gartenamt am 08.12.2020 eine Begehung durchgeführt, bei der die Abstände des Gebäudes und der Tiefgarage zum Baumbestand sowie eine flächensparende Ausführung des Verbaus mit einer Rückverankerung durch Erdanker abgestimmt wurden.

Entlang der südlichen Ringstraße ist im Bereich des zu erhaltenden Baumbestandes ein ca. 4,5 - 5,0 m breiter Streifen als zu begrünende und zu bepflanzende Fläche festgesetzt, um hier dauerhaft offenen Boden und gute Wachstumsbedingungen für die Bäume zu sichern. Die Fläche kann, wie im Bestand, als Rasen ausgeführt werden, aber auch eine gestalterische Aufwertung als Pflanzfläche mit Stauden und Bodendeckern erfahren. Um die fußläufige Zugänglichkeit des Grundstücks von der Südlichen Ringstraße aus zu ermöglichen, sind innerhalb der zu begrünenden Fläche in untergeordnetem Umfang befestigte Flächen zulässig. Auch hier ist durch geeignete Positionierung und Bauausführung sicherzustellen, dass der Erhalt des Baumbestands nicht gefährdet wird.

Die Baumallee westlich entlang der Südlichen Ringstraße bildet zusammen mit dem Lindenkarree eine wirkungsvolle Randeingrünung für das Planungsgebiet. Sie bietet sich aufgrund seiner straßennahen Lage jedoch nicht als Aufenthaltsbereich an. Um auf der begrenzten Fläche des Planungsgebietes eine ausreichende Versorgung mit nutzbaren Freibereichen sicherzustellen, sind insbesondere die Dachflächen des eingeschossigen und des sechsgeschossigen Gebäudeteils als intensiv begrünte Aufenthalts- und Erholungsbereiche für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auszugestalten.

Dabei sind unter anderem auch ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Auf mindestens 40 % der festgesetzten Flächen ist eine intensive Dachbegrünung mit im Mittel mindestens 35 cm Schichtaufbau vorzusehen. Die intensive Begrünung dient einerseits der Schaffung von attraktiv begrünten Aufenthaltsmöglichkeiten für die Nutzerinnen und Nutzer des Gebäudes, bietet bei ausreichend hoher Schichtdicke aber auch Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten, insbesondere Wildbienen. Bei der Gestaltung der Pflanzflächen ist auch auf eine arten- und blütenreiche Vegetationsmischung zu achten, um im Sinne der Förderung der Artenvielfalt Nahrungsangebote für Wildbienen und Schmetterlinge zu schaffen. Die intensive Dachbegrünung trägt zudem zur Regenrückhaltung und zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Die technischen Anlagen werden im obersten Geschoss des Hochhausturms in einem Technikgeschoss zusammengefasst, so dass auf dem eigentlichen Dach des Gebäudes keine weiteren Dachaufbauten zugelassen werden müssen. Die technischen Anlagen werden von einer hochwertigen, horizontal verlaufenden Lamellenfassade umgeben. Um den Anforderungen des Klimaschutzes und der Förderung regenerativer Energien Rechnung zu tragen, ist auf dem Dach des Hochhausturms jedoch die Anordnung von Photovoltaikanlagen zugelassen.

Auf dem Dach des eingeschossigen und des sechsgeschossigen Gebäudeteils sind zur Realisierung der erforderlichen Aufzugsüberfahrten Dachaufbauten bis maximal zur Brüstungshöhe von 1,20 m erlaubt. Aus gestalterischen Gründen sind die Dachaufbauten in die Freiflächengestaltung der Dachterrassen zu integrieren.

Abstandsflächen

Grundsätzlich müssen die Abstandsflächen für Gebäude auf eigenem Grund nachgewiesen werden. Das erforderliche Maß der Abstandsflächen ergibt sich zunächst aus der Abstandsflächensatzung der Stadt Ingolstadt und nachrangig aus den Festsetzungen des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Bei dem hier geplanten Nutzungsspektrum (siehe Art der baulichen Nutzung unter Punkt 4.1) ist das geplante Bürogebäude einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zuzuordnen. Die Abstandflächensatzung der Stadt Ingolstadt regelt bezüglich der Abstandsflächen für Gewerbegebiete nichts Abweichendes. Es ist damit grundsätzlich nach Artikel 6 Absatz 5 Satz 1 BayBO eine Abstandsfläche von 0,2 H in Gewerbegebieten nachzuweisen.

Die zur Südlichen Ringstraße orientierende Gebäudefassade kann die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachweisen.

Nach Süden zur Straße Bei der Arena fällt die Abstandsfläche in den öffentlichen Straßenraum. Auf öffentliche Flächen dürfen sich Abstandsflächen nach Artikel 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO bis zu deren Mitte erstrecken. Die erforderliche Abstandsfläche von 11,4 m (57 m Wandhöhe x 0,2 H) an dieser Seite bleibt hinter der Straßenmitte zurück.

Nach Norden zum benachbarten zukünftigen Baugrundstück kann die erforderliche Abstandsfläche von 3,0 m nicht auf eigenem Grund nachgewiesen werden (Überschreitung um ca. 1,5 m). Im Bebauungsplan wird daher an dieser Seite nach Artikel 6 Absatz 5 Satz 3 BayBO abweichend die Abstandsfläche auf 1,5 m verkürzt. Eine Abweichung kann zugelassen werden, da durch einen Abstand von ca. 10,0 m zwischen den beiden geplanten Gebäudekörpern eine ausreichende Belüftung und Belichtung sowie die erforderlichen Brandschutzabstände (jeweils 3,0 m von jeder Gebäudewand) gewährleistet werden können.

Nach Westen zur Saturn Arena kann die erforderliche Abstandsfläche von 11,4 m nicht bis zur Mitte der geplanten Erschließungsstraße nachgewiesen werden (Überschreitung um ca. 6,5 m). Im Bebauungsplan wird daher an dieser Seite nach Artikel 6 Absatz 5 Satz 3 BayBO abweichend die Abstandsfläche auf 4,5 m verkürzt. Aktuell würde ein Abstand von ca. 35 m zwischen den Gebäuden der Saturn Arena und der westlichen Gebäudekante des geplanten Bürogebäudes entstehen. Auf dem Baugrundstück der Saturn Arena besteht nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 120 A durch die festgelegte Baugrenze noch Reserven. Auch unter maximaler Ausnutzung des Bauraumes und der festgesetzten Wandhöhe kommt es bei 0,2 H zu keiner Überschneidung der Abstandsflächen über die Mitte der geplanten Erschließungsstraße. Die ausreichende Belüftung und Belichtung sowie die erforderlichen Brandschutzabstände können damit gewährleistet werden.

Werbeanlagen

Der Umfang der zulässigen Werbeanlagen wird beschränkt, um eine unangemessene und optisch beeinträchtigende Nutzung des städtebaulich markanten Gebäudes für Werbezwecke auszuschließen. In maßvollem Umfang und am Ort der Leistung soll Werbung in Form von Firmennamen und Firmenlogos jedoch ermöglicht werden. Um den Standort als neue Unternehmenszentrale der VR-Bank Bayern Mitte auch nach außen zu repräsentieren, ist im Bereich des obersten Geschosses das Firmenlogo mit Firmennamen allseitig zulässig.

Der bestehende markante Werbepylon am Kreuzungsbereich Südliche Ringstraße/ Manchinger Straße soll nach Abstimmung mit den betroffenen Fachämtern in den Bereich der bestehenden Fahrradabstellplätze im Kurvenbereich der Straße zur Saturn Arena versetzt werden.

5 Erschließung

5.1 Straßen und Wege

Die Erschließung erfolgt zukünftig über eine neue öffentlich gewidmete Erschließungsstraße zwischen dem Vorhabengrundstück und der Saturn Arena. Die neue Erschließungsstraße sieht eine Fahrbahnbreite von 6,50 m vor. Dieser wird an der Ostseite ein 2,50 m breiter angegliedert werden. Da dieser Gehweg zukünftig auf Privatgrund liegen wird, ist in diesem Bereich ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern. Westlich der geplanten Erschließungsstraße werden die bestehenden Behindertenstellplätze als Querparker für die Saturn Arena erhalten. Westlich daneben verläuft auf dem Grundstück der Saturn Arena bereits ein ca. 2,50 m breiter Gehweg. Von dieser Seite aus erfolgt auch die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage sowie zum erforderlichen Anlieferungsbereich. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird in die Westseite des Bürogebäudes integriert.

Zur Beurteilung des Verkehrsaufkommens liegt ein Verkehrsgutachten von Vössing Ingenieurgesellschaft mbH vom 09.03.2021 vor. Hierbei wurden die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz und die Leistungsfähigkeit folgender relevanter Knotenpunkte ermittelt: Südliche Ringstraße/ Wenningstraße, Südliche Ringstraße/ Asamstraße, Südliche Ringstraße/ Manchinger Straße, Südliche Ringstraße/ Liegnitzer Straße und Südliche Ringstraße/ Ausfahrt Eisstadion. Umfang der Verkehrsuntersuchung ist sowohl das Vorhaben innerhalb des Planungsgebiets als auch das geplante Bürogebäude nördlich angrenzend an das Planungsgebiet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Verkehre nicht mit der bestehenden Anbindung über die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Südliche Ringstraße/ Manchinger Straße leistungsfähig abgewickelt werden können. Um den verkehrstechnischen Anforderungen Rechnung tragen zu können, ist eine zusätzliche Linksabbiegerspur mit Lichtsignalanlage von der Südlichen Ringstraße in die Straße Bei der Arena erforderlich. Mit der Schaffung einer weiteren Zufahrtsmöglichkeit ergibt sich eine gleichmäßigere

Verkehrslast im Umfeld der Saturn Arena. Parallel dazu wird empfohlen, die Fahrstreifenverteilung in der westlichen Zufahrt an der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Südliche Ringstraße/ Manchingener Straße zu einem Rechts-Geradeaus-Misch- und zwei Linksabbiegefahrstreifen umzumarkieren. Die Tiefgarageneinfahrt sollte mindestens 25 m von der Anbindung an die Straße bei der Arena entfernt sein. Somit kann gewährleistet werden, dass der Rückstau morgens von der Tiefgarageneinfahrt nicht in die Straße bei der Arena reicht. Aus diesem Grund wurde der Zu- und Ausfahrtsbereich im Bebauungsplan festgesetzt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass unter den beschriebenen Voraussetzungen das Verkehrsaufkommen sowohl am Werktag als auch bei Großveranstaltungen leistungsfähig abgewickelt werden kann.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung (Kanalisation, Trinkwasser, Strom, Fernwärme) des Vorhabens ist bereits im Bestand vorhanden und kann entsprechend genutzt werden. Die Leitungen befinden sich in den öffentlichen Erschließungsstraßen. Die Beseitigung des Abfalls erfolgt nach den örtlichen Vorschriften über die städtische Abfallentsorgung bzw. den dafür zuständigen Betrieb.

Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird durch die Stadtwerke Ingolstadt trinkwassertechnisch versorgt.

Schmutzwasserbeseitigung

In Abstimmung mit den Ingolstädtern Kommunalbetrieben AöR wird das Abwasser an den vorhandenen Hausanschlusschacht gegenüber der Liegnitzer Straße angeschlossen.

Energie

Das Vorhaben wird zukünftig an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

6 Entwässerung

Trotz hoher Versiegelung durch die über- und unterbauten Flächen ist es möglich, das anfallende Regenwasser der Dachflächen und Freiflächen über Rigolen/ Rohrrigolen zu versickern. Zum Schutz des Baumbestandes entlang der Südlichen Ringstraße werden die Rigolen größtenteils an der Nordseite des Grundstücks angeordnet.

7 Immissionen/ Emissionen

Auf das Planungsgebiet wirken im Wesentlichen Schallquellen durch die in unmittelbarer Nähe verlaufene Bahnlinie und durch den Verkehr der unmittelbar angrenzenden Straßen und öffentlichen Parkplätze ein. Des Weiteren liegen Geräuschbelastungen durch Einzelhandelsnutzungen und durch das Erlebnisbad Wonnemar und der Multifunktions- und Eislaufhalle (Saturn Arena) als Sport- und Freizeitanlagen vor.

Durch das Ing. Büro ACCON GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. ACB-0521-8806/06 vom 25.05.2021). Das Gutachten wurde im Vorfeld mit dem Umweltamt abgestimmt. In der Untersuchung wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und TA Lärm und DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beurteilt. Das Verkehrsgutachten vom 09.03.2021 von Vössing Ingenieure und die darin enthaltenen Verkehrszahlen stellte dabei die Grundlage der Immissionsberechnungen dar.

In der unmittelbaren Umgebung handelt es sich bei den relevanten Immissionsorten vor allem um Wohnnutzungen im Bereich Liegnitzer Straße 1 und Manchinger Straße 4. Südlich angrenzend befinden sich Gewerbenutzungen.

Verkehrslärm

Für die Beurteilung wird der Verkehrslärm durch die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau konkretisiert. Die schalltechnischen Orientierungswerte ergeben sich aus der konkreten Nutzungsart auf dem Baugrundstück. Das geplante Büro- und Geschäftshaus ist einer gewerblichen Nutzung nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) zuzuordnen. Dementsprechend werden nach der DIN 18005 die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete mit 65 dB(A) tags und 50 dB(A) zur Beurteilung herangezogen.

Zur Ermittlung der Schallimmissionen des Schienen- und Straßenverkehrs wurden 23 Immissionsorte entlang des Vorhabens stockwerksgenau untersucht. Im vorliegenden Bauvorhaben ist ausschließlich der Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) für die Beurteilung der Geräuschsituation maßgeblich, da lediglich am Tag Büro- und Besprechungsräume genutzt werden. Der höchste Verkehrsanteil und somit größte Verkehrslärmquelle resultierten aus der Südlichen Ringstraße.

Die Orientierungswerte für den Beurteilungszeitraum Tag werden an neun Immissionsorten überschritten. Diese sind in der folgenden Tabelle hinsichtlich der maximalen Überschreitung sowie des Ausmaßes bezogen auf die Stockwerke aufgelistet:

Gebäudefassade	Immissionsorte	Überschreitung tags	Ausmaß der Überschreitung
Süd-West-Fassade des XV-geschossigen Gebäudeteils in Richtung Bei der Arena	IO 1	bis zu 2,8 dB	in allen Geschossen
	IO 2	bis zu 2,0 dB	in allen Geschossen
Nord-Ost-Fassade des XV-geschossigen Gebäudeteils	IO 6	um 0,1 dB	im 13. Obergeschoss
Süd-Ost-Fassade des XV-geschossigen Gebäudeteils in Richtung Südliche Ringstraße	IO 7	bis zu 4,1 dB	in allen Geschossen
	IO 8	bis zu 5,8 dB	in allen Geschossen
Süd-West-Fassade des VI-geschossigen Gebäudeteils in Richtung Südliche Ringstraße	IO 17	bis zu 5,6 dB	in allen Geschossen
Süd-Ost-Fassade des VI-geschossigen Gebäudeteils in Richtung Südliche Ringstraße	IO 18	bis zu 6,9 dB	in allen Geschossen
	IO 19	bis zu 6,6 dB	in allen Geschossen
Nord-Ost-Fassade des VI-geschossigen Gebäudeteils	IO 20	bis zu 2,4 dB	in allen Geschossen

Aus städtebaulicher Sicht ist am Tag eine Überschreitung vertretbar, da es sich bei der geplanten Nutzung um eine reine Gewerbenutzung handelt. Gesunde Arbeitsverhältnisse können durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang sind bei Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 schutzbedürftige Räume mit schallgedämmten mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten.

Eine weitere Schallquelle stellen die angrenzenden Parkplatzflächen im Norden (ca. 360 Parkplätze) und Süd-Westen (ca. 266 Parkplätze) dar. Da das Planungsgebiet in seiner Schutzwürdigkeit als Gewerbegebiet eingestuft wurde und ausschließlich während des Tagzeitraums schutzbedürftig ist, sind Spitzenpegel ausgehend von Parkplätzen im vorliegenden Fall nicht maßgebend.

Anlagenlärm

In der Umgebung befinden sich die schalltechnisch relevanten, gewerblichen Anlagen in Form von Einzelhandelsbetrieben, die auf das Baugrundstück als Immissionen einwirken, südlich und östlich des Planungsgebiets. Östlich der Südlichen Ringstraße existieren die Bebauungspläne Nr. 106 und 106 C mit überwiegend Allgemeinen Wohngebieten als festgesetzte Art der baulichen Nutzung. Dadurch sind die bestehenden gewerblichen Anlagen bereits heute schalltechnisch eingeschränkt. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind keine zusätzlichen Einschränkungen der bestehenden gewerblichen Anlagen und deren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stellen der Parkierungsverkehr sowie die technischen Einrichtungen, z.B. Lüftungsanlagen, die relevanten Schallemissionen dar. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage befinden sich im nördlichen Bereich des Planungsgebiets und wird über die neue Erschließungsstraße angefahren. Die Tiefgaragenrampe soll vollständig eingehaust werden. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärm-minderungstechnik entsprechen. Entsprechend der Vorgaben der Parkplatzlärmstudie ergibt sich ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 63,3 dB während des Tagzeitraums und 67 dB während der lautesten Nachtstunde. Für die technischen Anlagen auf dem Dach wurde i.S. einer Worst-Case-Betrachtung von einem Schalleistungspegel von 85 dB ausgegangen, da die zukünftig verbauten Anlagen zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht feststehen. Entsprechend wurde festgesetzt, dass die Summe aller technischer Anlagen auf dem Dach einen Schalleistungspegel von 85 dB nicht überschreiten dürfen.

Die Auswirkungen auf die Immissionsorte in der Umgebung wurden entsprechend TA Lärm untersucht und festgestellt, dass die Immissionswerte um mindestens 10 dB unterschritten werden. Aus diesem Grund sind keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

Nach DIN 4109-1 sind für Aufenthaltsräume in Büroräumen und Ähnlichem ein Bauschall-dämm-Maß von $R'_{w,ges} = 30$ dB einzuhalten. Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion sind nicht vorgesehen. Der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung ist nach dem Verfahren gem. DIN 4109 im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Sport- und Freizeitlärm – Betriebsgeräusche Saturn Arena

Durch die unmittelbare Lage am Freizeit- und Sportzentrum mit dem Erlebnisbad Wonnemar und der Multifunktions- und Eislaufhalle (Saturn Arena) einschließlich der zugehörigen Stellplätze können Geräuschbelastungen auftreten. Um die Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu ermitteln, wurde anhand einer Geräuschkontingentierung nach TA Lärm untersucht, welche Emissionen für die Multifunktions- und Eislaufhalle derzeit maximal zulässig sind, sodass die Vorgaben der Baugenehmigung im Bestand eingehalten werden. Auf Grundlage der berechneten Emissionskontingente wurde anschließend die Geräuschbelastung im Planungsgebiet ermittelt. Hierbei wurde festgestellt, dass die Immissionswerte der TA Lärm um mindestens 2 dB unterschritten werden. Schalltechnische Konflikte zwischen Saturn Arena und Planungsgebiet sind nicht zu erwarten. Das liegt unter anderem auch daran, dass die

schallintensiven Nutzungen in Form von Veranstaltungen üblicherweise außerhalb der Betriebszeiten der geplanten Nutzung stattfinden.

8 Erschütterungen und sekundärer Luftschall

Durch die Nähe des Planungsgebiets zur Bahnstrecke München-Treuchtlingen sowie der unmittelbar verlaufenden Südlichen Ringstraße wurde untersucht, ob Auswirkungen hinsichtlich Erschütterungen und sekundärer Luftschall zu erwarten sind. Das Gutachten von Müller-BBM vom 17.09.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen durch Erschütterungen und sekundärem Luftschall zu erwarten sind. Die Grenzwerte der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) und VDI 2719 (Schalldämmungen von Fenstern und Zusatzeinrichtungen) werden aufgrund des großen Abstandes der Bahnstrecke zum Plangebiet (über 100 m), der ausschließlich gewerblichen Nutzung und der Bauweise des Gebäudes eingehalten.

9 Windkomfort

Um zu prüfen, inwieweit sich die Hochhausplanung auf den Windkomfort im Umfeld der Bebauung auswirkt, wurde durch das Ing.-büro Müller-BBM eine orientierende qualitative Einschätzung zur Vorhabenplanung erstellt (Fassung 21.09.2020).

Hierbei wurde festgestellt, dass sich die Starkwindlagen am Standort überwiegend aus westlicher und südwestlicher Richtung ergeben. Im Bestand kommt es bei Hauptwindlagen über dem Parkplatz und der Kleingartenanlagen westlich der Bahn zu einer freien Anströmung. Zwischen Saturn Arena und Enso Hotel wurde eine leichte Kanalisierung festgestellt. Die Untersuchung kommt hinsichtlich der Vorhabenplanung zu dem Ergebnis, dass bei starker Böigkeit Windkomforteinbußen im kantennahen Bereich des Gebäudes entstehen können. Die abgerundeten Kanten des Entwurfes wurden als vorteilhaft bewertet. Zudem kann durch eine geeignete Bepflanzung, zum Beispiel mit Stammbüschen, im kantennahen Bereich ein zusätzlicher Windschutz erreicht werden.

Die Eingänge zur Lobby der VR-Bank Bayern Mitte und zum SB-Bereich wurden in einer windgeschützten Zone angeordnet. Bei nordwestlichen Windlagen kann an der Westfassade der sog. Luvwirbeleffekt entstehen. Die umlaufenden Balkone wirken hierbei den an der Fassade abwärts gerichteten Windströmungen und damit dem Luvwirbeleffekt abschwächend entgegen. Beeinträchtigungen des Windkomforts können durch Fallwinde im Eingangsbereich und auf dem Dach nicht ausgeschlossen werden. Bis auf Höhe des 6. Obergeschosses sind Fassaden ohne Prallscheibe vorgesehen. Hier ist der vorgesehene außenliegende Sonnenschutz als windstabil bewertet worden. Für die außen liegenden Raffstoreanlagen bis zum 6. Obergeschoss wird eine windlagenabhängige Sonnenschutzsteuerung mit Windüberwachung am Dach des Hochhauses empfohlen. Ab dem 7. Obergeschoss sollen Prallscheiben eingesetzt werden, um der erhöhten Böigkeit und Windgeschwindigkeit in dieser Höhe ausreichend Rechnung tragen zu können.

10 Blendwirkung

Aufgrund der geplanten Fassadengestaltung mit hohem Anteil an großflächigen Fensterflächen wurde gutachterlich untersucht, ob und in welchen Zeitraum eine absolute physiologische Blendung durch direkte Reflexion der auf die Fassaden auftreffenden Sonneneinstrahlung in Bezug auf die Bahnstrecke zu erwarten sind. Das Ing.-büro Müller-BBM kommt in seinem Gutachten vom 03.05.2021 zu folgendem Ergebnis:

In allen Monaten des Jahres ist mit Blendeeinwirkungen im Bereich der Bahnstrecke zu rechnen. Dabei wurden deutliche Unterschiede für die beiden berücksichtigten Fahrrichtungen festgestellt. Während in Fahrrichtung Süd zu einzelnen Zeiten Blendeeinwirkungen festgestellt wurden, gibt es in Fahrrichtung Nord nahezu keine Einwirkungen. Abhängig vom Monat kann prinzipiell eine Blendung zwischen ca. 05:10 Uhr und 20:20 Uhr auftreten. Blendungssituationen auf einer Bahnstrecke von bis zu 60 m treten während der Morgen-/ Vormittagsstunden sowie bis zu 120 m während der Nachmittags-/ Abendstunden auf. Insgesamt konnte festgestellt werden, dass die Blenderscheinungen am Nachmittag/ Abend potentiell länger auftreten als am Morgen/ Vormittag. Die tatsächliche Einwirkzeit ist abhängig von der Zuggeschwindigkeit. Das bedeutet, dass beispielsweise bei einer Zuggeschwindigkeit von 100 km/h mit einer Einwirkdauer von 1,4 Sekunden gerechnet werden kann.

Zusammenfassend verursacht die Fassade zeitlich eingeschränkte Blenderscheinungen. Jedoch sind diese im Ausmaß und von der zeitlichen Einwirkung des Bahnverkehrs im sonst üblichen Maß. Insofern ist davon auszugehen, dass der Bahnverkehr und insbesondere die Signalsicht durch das Vorhaben nicht eingeschränkt wird.

11 Radarsignalprüfung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr geklärt, ob das Vorhaben hinsichtlich der Radarsignatur der Bundeswehr als verträglich eingestuft werden kann. In dem Schreiben vom 23.11.2020 wurde seitens der Bundeswehr bestätigt, dass aus „liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller und schutzbereichsmäßiger Sicht“ keine Bedenken gegenüber der Vorhabenplanung bestehen.

12 Altlasten und Kampfmittel

Auffüllungen und Altlasten

Gemäß dem vorliegenden Bericht zur orientierenden abfallrechtlichen Einstufung (Smoltczyk & Partner GmbH in der Fassung vom 25.01.2021) wurden Bodenproben mit Zuordnungswerten Z 0 und Z 1.1 festgestellt. Zudem wurden stark erhöhte Arsen-Gehalte vorgefunden, die einer Zuordnung in die Einstufungsklasse von Z 2 entspricht. Die erhöhten Arsengehalte lassen sich auf das im Boden vorkommende geogene Arsen zurückführen. Zum Umgang sind die Handlungsempfehlungen in „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu beachten.

Kampfmittel

Vorabstimmungen mit dem Umweltamt ergaben, dass neben Bombentrümmern bei der Einfahrt zur Saturn Arena und der ehem. Flak-Stellung evtl. mit vergrabener Munition aus der Zeit als Truppenübungsplatz (bis in die 1960iger Jahre) gerechnet werden muss. In dieser Zeit entstanden auch die Auffüllungen durch das Verfüllen von sog. Einmannlöcher und Schützengräben. Im Rahmen des Bauvollzugs sollte zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise eine qualifizierte Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung konsultiert werden.

13 Artenschutz

Mit artenschutzrechtlichen Betroffenheiten durch die Baumaßnahme ist aufgrund der derzeitigen Ausgestaltung und intensiven Nutzung der Fläche als Großparkplatz nicht zu rechnen. Da es im Planungsgebiet keine Gebäude gibt, kann das Vorhandensein von fassadenbrütenden Vogelarten und von Fledermaushabitaten ausgeschlossen werden. Der Baumbestand im Bereich der Parkreihen ist zu jung, um als Habitat geeignete Baumhöhlen aufzuweisen. Der ältere Baumbestand im Randbereich wird, bis auf ein Exemplar, erhalten.

Es ist daher davon auszugehen, dass (bei Beachtung der Maßgaben zum Vogelschutz, siehe unten) durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ausgelöst werden.

Grundsätzlich sind Bäume gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Reproduktionsphase in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar zu fällen, um eine Tötung von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden. Sofern der Fällungszeitpunkt nicht weiter zu verschieben ist, ist die Fällung von Bäumen, die als Sommerquartier geeignet sind, im Beisein eines Fledermaussachverständigen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Vogelschutz

Das Grundkonzept für Maßnahmen des Vogelschutzes des Architekturbüros Schulz und Schulz in der Fassung vom 21.09.2020 beinhaltet folgende Einschätzung und Maßnahmen zum Vogelschutz:

Die geplante Staffelung der Fassadenkonstruktion – besonders bis zum 6. Obergeschoss – wirkt sich positiv auf den Vogelschutz aus. Die durchgehenden vertikalen Verglasungsflächen werden geschossweise durch die auskragenden horizontalen Deckenverlängerungen, die Wartungsstege und die umlaufende Umwehrung optisch gebrochen.

Grundsätzlich sind bei großflächigen Glaselementen geeignete, den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z. B. reflexionsarme, nicht spiegelnde Verglasungen) und/ oder Gestaltungen zu wählen. Dabei sind die Hinweise und Planungsempfehlungen der Publikationen "Vogelschlag an Glasflächen" des Bayerischen Landesamts für Umwelt und "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Die konkret vorzunehmenden Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag konkretisiert.

14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden, entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Pflicht zum Ausgleich gem. § 1 a Abs. 3 BauGB.

15 Denkmalpflege

Bodendenkmäler

Innerhalb des Planungsgebiets liegen laut Bayern Atlas Teile des Bodendenkmals Nr. D-1-7234-0534 (untertägige Teile der Schanzen des 16., 17. und 19. Jahrhunderts) sowie Teile des Bodendenkmals Nr. D-1-7234-0535 (untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der Altstadt von Ingolstadt). Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Bau- und sonstige Denkmäler

Im Planungsgebiet gibt es keine Bau- und sonstigen Denkmäler. Die nächstgelegenen Bau-denkmäler befinden sich westlich im Klenzepark (u.a. Reithalle, Exerzierhalle).

16 Auswirkungen der Planung

Städtebau

Der Standort am Kreuzungsbereich Südliche Ringstraße/ Bei der Arena ist aufgrund seiner exponierten Lage am Rand des Altstadtrings prädestiniert für die neue Unternehmenszentrale der Volksbank. Der Standort wurde bislang als Parkplatz genutzt und wird mit der Vorhabenplanung am Standort neu geordnet und im Grundsatz der Innenentwicklung nachverdichtet. Der Hochpunkt fügt sich gut in die Umgebung ein und schafft somit eine städtebauliche Ergänzung zu den bestehenden Hochhäusern in Ingolstadt. Für die Beschäftigten der Volksbank werden die Arbeitswege optimiert und das Arbeitsumfeld aufgewertet. Für die Besucher*innen und Kund*innen erfolgt eine klare Adressbildung an diesem Standort mit optimaler verkehrlicher Erreichbarkeit. Die Schaffung von Gewerbeflächen in dieser gut erschlossenen Lage trägt zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Ingolstadt bei.

Grünordnung (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB)

In Anbetracht der bereits nahezu vollflächigen Versiegelung im Bestand ist nicht davon auszugehen, dass die Planung wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima oder die biologische Vielfalt hat. Durch die Umsetzung einer retentionswirksamen Dachbegrünung sind positive Effekte auf das lokale Mikroklima zu erwarten. Der vorhandene Baumbestand im Bereich der Südlichen Ringstraße wird weitestgehend erhalten. Es sind keine negativen Effekte auf schützenswerte Tierarten zu befürchten. Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten sind nicht betroffen. Aufgrund der integrierten innerstädtischen Lage sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Zum Schutz gegen Schallimmissionen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Überschreitung von Luftqualitätsgrenzwerten ist nicht zu erwarten. Mit dem Vorkommen von Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen, eventuell zutage tretende Bodendenkmäler werden in einem denkmalrechtlichen Verfahren qualifiziert behandelt.

Durch die verdichtete Bauweise in einem zentralen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtbereich kann Verkehr vermieden und auf bestehende technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen zurückgegriffen werden. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind im Planungsgebiet zulässig. Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Von einer Gefährdung oder erheblichen Beeinträchtigungen kann nicht ausgegangen werden. Im Umkreis des Planungsgebiets ist kein Betriebsbereich gem. § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden.

Verkehr und Erschließung

Zur Erschließung des Grundstücks wird im rückwärtigen Bereich eine neue öffentliche Straße parallel zur Südlichen Ringstraße geschaffen. Durch verkehrliche Maßnahmen wie die Errichtung einer Lichtsignalanlage an der Einmündung Südliche Ringstraße/ Bei der Arena und durch Schaffung einer Linksabbiegespur lässt sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen sicher abwickeln und es ergibt sich eine gleichmäßigere Verkehrsbelastung im Umfeld der Saturn Arena. Die bestehenden öffentlichen Parkplätze entfallen zwar, werden aber langfristig in einem neuen Parkhaus auf dem Grundstück mit der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, untergebracht.

17 Kosten

Die Vorhabenträgerin ist bereit, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgelösten ursächlichen Kosten und Lasten zu übernehmen und dafür einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag sowie einen Durchführungsvertrag mit der Stadt Ingolstadt abzuschließen.