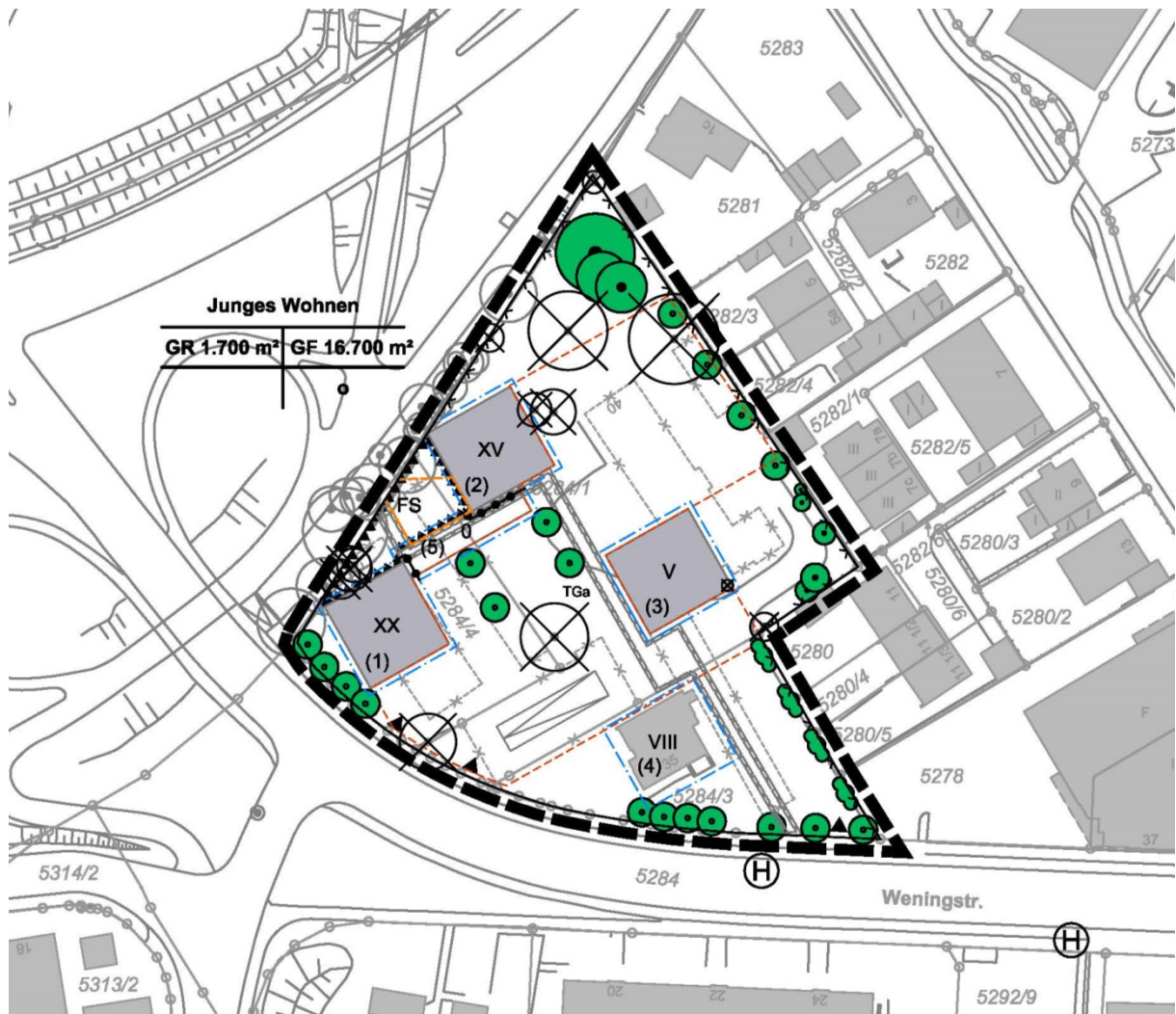




# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## NR. 120 C - „HOCHHAUSBEBAUUNG AN DER WENINGSTRASSE“



# BEGRÜNDUNG

STAND: Juni 2017 - Entwurfsgenehmigung

# **BEGRÜNDUNG**

---

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **NR. 120 C - „HOCHHAUSBEBAUUNG AN DER WENINGSTRASSE“**

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

20.06.2017

# PLANBEGRÜNDUNG

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 120 C – HOCHHAUSBEBAUUNG AN DER WENINGSTRASSE

- 1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 3. Bodenordnende Maßnahmen**
- 4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
  - 4.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 4.2 Lage / Bestand
  - 4.3 Öffentlicher Nahverkehr
  - 4.4 Größe
  - 4.5 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild
  - 4.6 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser
- 5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**
  - 5.1 Bauliche Ordnung
  - 5.2 Grünordnung
- 6. Planinhalt und Festsetzungen**
  - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 6.2 Bauliche Ordnung
- 7. Erschließung**
  - 7.1 Straßen und Wege
  - 7.2 Ver- und Entsorgung
- 8. Entwässerung**
- 9. Immissionen**
- 10. Altlasten / Kampfmittel**
- 11. Artenschutz**
- 12. Denkmalpflege**
- 13. Signaturtechnik**
- 14. Kosten**

## 1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Anlass der Planung ist die Schaffung von neuem, innerstädtischem Wohnraum für Auszubildende bzw. Studenten. Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum kann derzeit im gesamten Stadtgebiet vom Angebot bei Weitem nicht gedeckt werden. Insbesondere betrifft dies die Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum für einkommensschwächere Berufseinsteiger wie Auszubildende bzw. Praktikanten, aber auch Studenten. Die besonderen Anforderungen des Wohnraumangebots wie kürzere Mietzeiträume bzw. Bereitstellung von Möblierung lösen einen speziell auf diese Gruppe zugeschnittenen Wohnraumbedarf aus. Aus diesem Grund sollen in einem ca. 6.700 m<sup>2</sup> großen Planungsgebiet, welches sich im Besitz der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt (GWG) befindet, durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Apartments für explizit diesen Nutzerkreis geschaffen werden. Zusätzlich zu dem bereits bestehenden „Green-House“ sollen drei weitere Gebäude mit Einzelapartments und Mehrzimmer-Wohnungen für Wohngemeinschaften entstehen. Das bestehende „Green-House“ wurde bereits von der Vorhabenträgerin saniert. In jeder der insgesamt acht Etagen befinden sich vier bis fünf möblierte Apartments mit rund 20 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieses Angebot soll großflächig erweitert werden, um in einer innerstädtischen, gut erschlossenen Lage ein Wohnareal unter dem Titel „Junges Wohnen“ zu etablieren. Neben ca. 210 neuen Wohneinheiten für ca. 310 Personen sollen Flächen für Gemeinschaftsfunktionen, sowie eine gastronomische Einrichtung entstehen, die auch für die Bewohner des angrenzenden Quartiers offen stehen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Vorhaben wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Mit der Vorhabenträgerin, der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG), wird nach § 12 Abs.1 ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind deckungsgleich.

Da es sich bei dem Planungsgebiet um ein innerstädtisches Gebiet handelt, auf dem durch Maßnahmen der Innenentwicklung zusätzliche Gebäude entstehen sollen, wird das Vorhaben als Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Von der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung wird jedoch nicht Gebrauch gemacht. Es wurden wie üblich frühzeitig die Öffentlichkeit und alle Träger öffentlicher Belange beteiligt.

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 m<sup>2</sup>.
- 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.

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

Das Gebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Soziale Stadt „Augustinviertel“. Die festgelegten Ziele, die in der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts aufgeführt sind, sollen für das Vorhabengebiet Beachtung finden. Als vorgeschlagene Maßnahmen werden u.a. angeregt Wegeverbindungen und Querungsmöglichkeiten zu schaffen, Barrieren zu beseitigen, Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen, Garagen- und Stellplatzsammlungen zurückzubauen sowie Wohnumfeldverbesserungen vorzunehmen.

### **3. Bodenordnende Maßnahmen**

---

Da sich die betroffenen Grundstücke innerhalb des Vorhabengebietes aktuell im Besitz der Vorhabenträgerin befinden, die zugleich Bauherrin sein wird, sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Die für § 12 Abs. 1 BauGB notwendige Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin über die betroffenen Grundstücke ist demnach gegeben.

### **4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

---

#### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 6.700 m<sup>2</sup> umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung **Ingolstadt**:  
5284/1 - 5284/4 - 5284/3

#### **4.2 Lage / Bestand**

Das Gebiet liegt an der südlichen Ringstraße, zwischen Wenningstraße und Asamstraße im Stadtbezirk Südost, Augustinviertel.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich auf dem Anwesen Wenningstraße 35 das sogenannte „Green-House“. Dieses „Hochhaus“ wurde seitens der Vorhabenträgerin bereits saniert und beinhaltet 39 möblierte Apartments für Auszubildende. Es ist inklusive Dachaufbauten 28,7 m hoch und setzt durch seine grüne Fassadengestaltung Akzente innerhalb des Quartiers. Daneben umfasst der Umgriff das Anwesen Südliche Ringstraße 40 mit dem ehemaligen Tilly-Jugendhaus, ausgestattet mit 60 Betten, das derzeit als Unterkunft für Asylbewerber genutzt wird. Das dreigeschossige Gebäude mit Satteldach wurde in den 1950-er Jahren erbaut und weist starken Modernisierungsbedarf auf. Auf dem Gelände befindet sich außerdem

in einer städtebaulichen unbefriedigenden Situation ein Konglomerat an Garagengebäuden. Im nordöstlichen Bereich des Vorhabengebietes ist Baumbestand vorhanden der in Zusammenhang mit dem angrenzenden begrünten öffentlichem Bereich mit Fuß- und Radweg steht. Dieser liegt topographisch tiefer als das Vorhabengebiet auf ca. 363,70 m über NN. Das Baugebiet selbst befindet sich ca. 3 m höher auf ca. 366,70 m über NN. Die baulichen Anlagen, mit Ausnahme des „Green-House“ sollen abgebrochen werden. Der verbleibende Bestand soll in das Gesamtkonzept des Wohnareals „Junges Wohnen“ integriert werden.

#### **4.3 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Planungsgebiet ist sehr gut an das städtische Busnetz angeschlossen. Die Haltestelle „Weningstraße“ mit vier Buslinien liegt direkt am Planungsgebiet und ist nur wenige Meter entfernt. Die Haltestellen „Schwäblstraße“ und „Feselenstraße“ mit weiteren Buslinien sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

#### **4.4 Größe**

Gesamtfläche des Umgriffes (Bruttobauland):	ca. 6.700 m <sup>2</sup>	100,0 %
Nettobauland	ca. 6.700 m <sup>2</sup>	100,0 %

#### **4.5 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild**

Die Umgebung des Planungsgebietes weist eine stark heterogene Struktur auf. Nordöstlich des Geltungsbereichs, südlich der Asamstraße befindet sich eine kleinteilige Bebauung von Einfamilien-, Doppel- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Im Kreuzungsbereich Weningstraße / Asamstraße ist ein Verbrauchermarkt mit Stellplatzflächen ansässig. Auf der gegenüberliegenden Seite der Asamstraße befinden sich größere Baustrukturen mit teilweise bis zu neun Geschossen. Das Gebäude der Asamstraße 4 hat eine Höhe inklusive Dachaufbauten von 27,6 m. Auch südlich der Weningstraße dominieren mehrgeschossige Zeilenbauten.

Nordwestlich des Geltungsbereichs grenzt ein begrünter Bereich an, der von einem Fuß- und Fahrradweg durchzogen ist und die zukünftige Bebauung von der viel befahrenen Südlichen Ringstraße abgrenzt. Westlich der Südlichen Ringstraße liegen Flächen für Einzelhandel, Gastronomie bzw. Hotelgewerbe sowie weiter nördlich die Saturn-Arena (Eissporthalle und Veranstaltungshalle für Großveranstaltungen) mit den entsprechenden Parkflächen.

In ca. 110 m Entfernung zur geplanten Bebauung verlaufen von Südwesten nach Nordosten die Gleisanlagen der Deutschen Bahn mit insgesamt zwei Bahnstrecken (5501 Ingolstadt - Treuchtlingen und 5851 Regensburg – Ingolstadt). Durch den nordwestlich gelegenen Klenzepark und über den Donausteg ist die etwa 1 km entfernte Altstadt Ingolstadts sehr gut fußläufig zu erreichen.

Die Versorgungsmöglichkeiten mit Dingen des täglichen Bedarfs sind über den Verbrauchermarkt sowie über eine Bäckerei gegeben, die sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes an der Asamstraße befinden (Entfernung < 50 m). Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten bieten sich im nördlich der Schillerbrücke gelegenen Donau-City-Center sowie der nahegelegenen Altstadt.

In ca. 300 m Entfernung befindet sich an der Asamstraße ein dreigruppiger Kindergarten sowie in ca. 500 m Entfernung an der Pettenkoflerstraße / Stollstraße ein viergruppiger Kindergarten sowie die Wilhelm-Ernst-Grundschule. Die nächste Kinderkrippe in der Erni-Singerl-Straße ist ca. 650 m entfernt.

#### **4.6 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser**

Die Topographie des Vorhabengebietes selbst ist nahezu eben. Im nördlichen Randbereich fällt das Gelände zum öffentlichen Geh- und Radweg um ca. 3 m ab.

Im Oktober 2016 wurde vom Büro SYNLAB Umweltinstitut GmbH eine Baugrunduntersuchung für den Planungsumgriff erstellt. Die Untergrundverhältnisse wurden mit Kleinbohrungen, Kernbohrungen und Rammsondierungen mit schwerer Rammsonde ermittelt.

Den natürlich anstehenden Boden bilden Sand-Kiesgemische der jüngeren Postglazialterrasse, die in der Regel von einer mehr als 0,7 m mächtigen Auelehm-schicht aus Feinsand und Schluff überlagert werden. Die stauende Basis des ersten Grundwasserstockwerkes bilden tertiäre Ton-Schluff-Feinsandgemische der oberen Süßwassermolasse. Diese sind im Untersuchungsgebiet ab ca. 8-9 m unter Geländeoberkante zu erwarten. Feinsandige Horizonte treten hier in unterschiedlichen Tiefen auf und bilden weitere Grundwasserstockwerke.

Die Auswertung der Bohrungen zeigt, dass sich oberflächennah unter bis zu 0,1 m mächtigem Mutterboden eine künstliche Auffüllung, teils kiesig-steinig, teils schluffig-sandig befindet. Darin zeigen sich Fremdbestandteile in Form von Ziegel- und Betonbruch. Die Auffüllung reicht im Mittel bis ca. 1,0 m unter Geländeoberkante und weist keine Hinweise auf Bodenverunreinigung auf. Natürlich anstehender schluffiger Feinsand folgt unter der Auffüllung und reicht bis ca. 2,0 m unter GOK. Das nächste Schichtglied bilden Kies-Sand-Gemische (bis ca. 7,90 m – 9,30 m unter GOK), welche auf Tonen und Schluffen lagern, die jeweils bis zur Endteufe der Bohrungen von 15,0 m unter GOK reichen.

Die Tragfähigkeit der anstehenden Bodenarten wurde zusätzlich mit schweren Rammsondierungen überprüft. Demnach signalisieren die Schlagzahlen in den schluffigen Sanden bis ca. 1,5 m unter GOK eine lockere Lagerung bzw. eine weiche Konsistenz. Unterhalb liegt eine meist mitteldichte Lagerung vor, wobei auch hier Horizonte mit lockerer Lagerung vorhanden sind.

Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei 362,40 m über NN. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen liegen die mittleren Grundwasserflurabstände bei rund 4,20 m unter Geländeoberkante. Bei 5-10 jährigen Grundwasserhöchstständen (362,90 m über NN) verringern sich die Grundwasserflurabstände auf durchschnittlich 3,70 m unter

Geländeoberkante. Als Vorfluter für das Grundwasser fungiert die ca. 800 m entfernte Donau, so dass von einer nach Ost weisenden Grundwasserfließrichtung auszugehen ist.

## **5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**

---

### **5.1 Bauliche Ordnung**

Für das Vorhabengebiet werden folgende städtebauliche Ziele formuliert:

- Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers „Junges Wohnen“ als städtebaulich prägende Hausgruppe
- städtebauliche Konzeption, die der markanten Situation in unmittelbarer Lage zum „Ersten Grünring“ und zur Innenstadt Rechnung trägt
- Schaffung von Mietwohnungen in unterschiedlichen Wohnformen für Auszubildende und Studenten
- Effizienter und nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden sowie den Geschossflächen
- Realisierung von Einrichtungen für Gemeinschaftsfunktionen, sowie einer gastronomische Einrichtung, die auch für die Bewohner des angrenzenden Quartiers offen stehen
- Planung einer möglichst stadtverträglichen und nutzungsgerechten Erschließung
- Rückbau der bestehenden Garagen- und Stellplatzansammlungen
- Großflächiger unterirdischer Nachweis der Stellplätze zugunsten oberirdisch nutzbarer und begrünter Bereiche

Der Entwurf, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht unter Einbeziehung des bestehenden „Green-House“ vier Punkthäuser in unterschiedlicher Höhenstaffelung als Gebäudegruppierung vor. An der exponierten Stelle in unmittelbarer Lage zum „Ersten Grünring“ soll eine identitätsstiftende Akzentuierung mit Blick auf das Glacis sowie den Donauraum erfolgen. An geeigneter Stelle wird somit mit den unterschiedlichen Höhen eine gestaffelte Hausgruppe geplant und dadurch ein spannungsreicher Eindruck auch aus der Ferne erreicht.

Der erste Bauabschnitt umfasst die beiden Gebäude im Norden und Westen des Geländes.

Das westlichste dieser beiden Gebäude soll als Hochhaus mit ca. 56 Metern Höhe (absolute Höhe = 423 m über NN) verwirklicht werden. Das zweite Gebäude im Norden ist höhenmäßig mit ca. 43 Metern niedriger konzipiert. Das dritte Gebäude soll in einem zweiten Bauabschnitt nach Nutzungsaufgabe und Abbruch des Tilly-Wohnheimes errichtet werden. Die Höhe mit ca. 15 m orientiert sich an der Firsthöhe des abzubrechenden Wohnheimes (ca. 12 m) und soll somit eine verträgliche höhenmäßige Abstufung zur bestehenden Nachbarbebauung gewährleisten. In den beiden Punkthochhäusern ist eine Mischung aus verschiedenen Wohnformen mit Einzelapartments sowie Wohnungen für Wohngemeinschaften vorgesehen. Das mit 20 Geschossen geplante, westlichste Gebäude, soll ca. 115 WE mit ca. 150 Auszubildenden/Studenten aufnehmen. Der 15-geschossige, nördlichste Baukörper



ist mit ca. 80 WE und einer Belegung mit ca. 110 Personen geplant. Im östlichsten fünfgeschossigen Baukörper sollen lediglich 15 WE als Wohnungen für Wohngemeinschaften untergebracht werden. Dies entspricht einer Anzahl von ca. 45 Betten.

Die signifikante Gebäudeanordnung mit zwei neuen Punkthochhäusern (423 m über NN sowie 410 m über NN) berücksichtigt das vom Stadtplanungsamt Ingolstadt erstellte „Hochhauskonzept“, in dem mögliche Standorte für zukünftige Hochhäuser untersucht wurden. Das Vorhaben liegt im Entwicklungsbereich Nord-Süd und hält die dort maximal zulässige Gebäudehöhe von 423 m über NN ein.

Als Werkzeug zur Innenentwicklung, bei gleichzeitiger Schaffung qualitativ hochwertiger und großflächigen Außen- und Grünräumen, stellen die Punkthochhäuser an dieser Stelle eine geeignete Typologie dar. Außerdem ergänzen die Gebäude das bestehende Hochhaus (Green-House) und sind Bestandteil eines neuen, in sich schlüssigen Gebäude-Ensembles.

Das Quartier entlang der Asam- und Feselenstraße ist geprägt von freistehenden, mehrgeschossigen Gebäuden, die in weitläufigen, parkähnlichen Grünanlagen eingebettet sind. Diese Strukturen sollen sich in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wiederfinden.

Es wird angestrebt die Erdgeschosszone einer öffentlichkeitswirksamen Nutzung zuzuführen, um das Vorhabengebiet adäquat mit dem bestehenden Quartier verzahnen zu können. Durch eine Geländemodulation im nördlich bestehenden Böschungsbereich sollen zwei verschiedene nutzbare Ebenen entstehen, welche erschließungstechnisch verbunden sind. In der durch Abgrabung entstehenden Geländekante soll im Untergeschoss ein Bereich mit einer gastronomischen Einrichtung platziert werden, der sich nach Norden zum neu entstehenden Quartiersplatz öffnet.

## 5.2 Grünordnung

Für das Vorhabengebiet werden folgende grünordnerische Ziele formuliert:

- Sicherung einer ausreichenden und differenziert ausgestalteten Freiflächenversorgung für die künftigen Bewohner des Vorhabengebietes
- Erhalt schützenswerten Baumbestandes
- Anbindung an das bestehende Fußwegesystem
- Schaffung von fußläufigen öffentlichen Wegeverbindungen und Querungsmöglichkeiten innerhalb des neuen Quartiers
- Beseitigung der bestehenden Böschungsbarriere zum öffentlichen Fuß- und Radweg
- Verbesserung der umgebenden Freiflächen

Der Entwurf sieht unterschiedlich nutzbare Freiflächen mit differenzierter städtebaulicher Wirkung vor. Direkt am nördlichen Rand des Vorhabengebietes soll durch Geländemodulation ein urban wirkender Quartiersplatz entstehen, der durch die Nutzung der anliegenden Untergeschosszonen der Gebäude sowie der gewünschten Außengastronomie Belebung erfährt. Der Quartiersplatz soll barrierefrei an den bestehenden öffentlichen Fuß- und Radweg angebunden werden. Durch die geplanten Punkthochhäuser sowie die entstehende Geländekante soll er den Charakter eines geschützten Innenhofes erhalten und durch eine Treppenanlage den zentralen Zwischenbereich des Gebäudeensembles anschließen.

Im Binnenraum des Gebäudeensembles ist eine „Grüne Mitte“ geplant, die, durch Baumpflanzungen und Sitzmöglichkeiten gestaltet, den Bewohner der Anlage als Aufenthalts- und Kommunikationsfläche zur Verfügung steht.

Im östlichen Binnenbereich des Vorhabengebietes sollen verschiedene Stationen für sportliche Aktivitäten platziert werden. Zu den anschließenden Nachbargrundstücken ist eine adäquate Begrünung mit unterschiedlichen Baum- und Strauchpflanzungen geplant.

Die vorhandenen Bäume werden soweit wie möglich in das städtebauliche Konzept integriert.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

---

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **Junges Wohnen**

Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird als Art der Nutzung „Junges Wohnen“ festgesetzt.

Innerhalb des Baugebietes „Junges Wohnen“ soll ein attraktives, breit gefächertes Wohnungsangebot für Studenten und Auszubildende vorgesehen werden.

Demnach wird in den Festsetzungen die Wohnnutzung auf explizit diesen Betroffenenkreis beschränkt. Eine entsprechende Regelung wird im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin aufgenommen. Zudem ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Stadt Ingolstadt erforderlich.

Dem Wohnen zugehörige Nebenflächen wie z.B. Gemeinschaftsräume sind aufgrund der gewünschten Vernetzung der Studenten / Auszubildenden untereinander zulässig.

In der Erdgeschosszone bzw. der Zone des 1. Untergeschosses sollen auch öffentlichkeitswirksame Nutzungen untergebracht werden. Aus diesem Grund werden in diesem Bereich in kleinerem Umfang Schank- und Speisewirtschaften, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Somit kann eine städtebaulich adäquate und verträgliche Nachbarschaft mit bereits bestehenden Nutzungen gewährleistet werden. Außerdem ermöglicht diese Nutzung aufgrund der anderen Anforderungen an z. B. Raumhöhen und Fassade die gestalterische Ausbildung eines Sockelgeschosses. Dieses ist städtebaulich und auch nach der Zielsetzung des Hochhauskonzeptes gewünscht, um eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität zu erreichen. Im 1. Untergeschoss der Bauräume (1), (2) und (5) werden Wohnungen ausgeschlossen, um eine Belebung des angrenzenden öffentlichen Platzes mit öffentlichen Nutzungen zu forcieren.

Aufgrund der prädestinierten Lage, direkt angrenzend am ersten Grünring der Stadt sowie am Donauraum, sollen signifikante Baukörper mit entsprechender Höhe als städtebauliche Blickpunkte geschaffen werden.

Um die gewünschten Gebäudekubaturen 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.

Da Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm ausgeführt werden müssen, wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Vorhabengebietes minimiert. Bepflanzungen sind dadurch möglich. Es sind daher nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten. Aus diesem Grund sind diese Flächen nicht auf die festgesetzte absolute GR Zahl anzurechnen. Entsprechendes gilt für oberirdische offene Stellplätze und deren Zufahrten, wenn sie mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet sind.

Um ein Konglomerat aus Nebenanlagen innerhalb des Vorhabengebietes zu vermeiden, wird forciert, dass Fahrrad- bzw. Müllabstellplätze in die Gebäude integriert werden. Daher wird festgesetzt, dass diese bei Unterbringung innerhalb der Gebäude bei der Berechnung der Geschossfläche nicht berücksichtigt werden.

## **6.2 Bauliche Ordnung**

### **Offene Bauweise**

Im Baugebiet „Junges Wohnen“ ist für die Bebauung eine offene Bebauung festgesetzt, um eine architektonische Durchlässigkeit sowie die gewünschte Durchwegung zu ermöglichen.

### **Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Da eine punktuelle Bebauung mit großzügigen Freiflächen gesichert werden soll, werden die Bauräume kleinteilig vorgegeben.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch überdachte Verbindungswege ist möglich, um die Verbindung der einzelnen Punktbauten zu fördern. Diese sind nur untergeordnet städtebaulich wirksam und werden daher in ihrer Lage nicht fixiert. Die Breite wird auf 4 m begrenzt, um die städtebaulich untergeordnete Außenwirkung gewährleisten zu können.

### **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Aufgrund der Alters- und Einkommensstruktur der zukünftigen Bewohner sowie der zentralen Lage wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt.

Viele Auszubildende werden in Anbetracht ihres Geburtsjahrganges nicht im Besitz einer gültigen Pkw-Fahrerlaubnis sowie eines eigenen Pkws sein. Wegen der sehr guten Anbindungen an den ÖPNV ist die Annahme belastbar, dass diese zukünftige Bewohnergruppe den öffentlichen Nahverkehr nutzen wird. Außerdem ist das Vorhabengebiet sehr gut fußläufig an die Innenstadt angebunden. Dies wirkt sich entlastend auf die Verkehrsbelastung im Quartier und in der näheren Umgebung aus.

Die weitere Zielgruppe der Studenten profitiert ebenfalls von der zentralen Lage direkt im Kernstadtbereich. Die Gebäude der Technischen Hochschule Ingolstadt be-

finden sich ca. 1,2 km entfernt und sind gut fußläufig bzw. mit dem Fahrrad über den Klenzepark und den Donausteg zu erreichen.

Um den zukünftigen Altersgruppen innerhalb des Vorhabengebietes Rechnung zu tragen wird ein erhöhter Stellplatzschlüssel für Zweiräder festgesetzt. Dies soll einem zukunftsorientierten Mobilitätskonzept Rechnung tragen und den Modellcharakter des neuen Gebietes unterstreichen. Die Festsetzung 1 St pro Wohneinheit verdoppelt das nach der gültigen Fahrradabstellsatzung der Stadt Ingolstadt nachzuweisende Kontingent.

30% der Zweiradplätze sollen als Motorradstellplätze nachgewiesen werden, da voraussichtlich dieser Sektor bei dem zukünftigen Bewohnerklientel in ausreichendem Maße bedient werden sollte.

### **Auffüllungen / Abgrabungen**

Auffüllungen und Abgrabungen modifizieren das bestehende Gelände und damit die Einbindung in den städtebaulichen Kontext. Um eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung zu erreichen sind Abgrabungen nur im nördlich festgesetzten Bereich des Vorhabengebietes zugelassen. Hier sollen durch Modellierung der Topographie zwei nutzbare Ebenen und eine differenzierte Raumabfolge entstehen.

### **Dienstbarkeiten**

Um eine Durchwegung des Vorhabengebietes für die Öffentlichkeit zu sichern wird eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Somit kann eine neue fußläufige öffentlichen Wegeverbindung und Querungsmöglichkeit innerhalb des neuen Quartiers geschaffen werden. Dies wird im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin mit aufgenommen. Außerdem soll eine Eintragung im Grundbuch erfolgen.

### **Dachform, Dachaufbauten**

Um ein einheitliches Erscheinungsbild des Quartiers sicherzustellen, sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit max. 5 Grad Dachneigung zulässig. Technische Dachaufbauten sind nur im begrenzten Umfang zulässig, um eine optisch ansprechende Dachlandschaft zu gewährleisten. Aus Gründen des Klimaschutzes und Förderung alternativer Energien sind Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichtes ohne Flächenbegrenzung zulässig. Aufgrund der markanten Lage in der Nähe zum Glacis sowie zum Donauraum sollen Dachterrassen ermöglicht werden. Absturzsicherungen sind in offener und transparenter Gestaltung auszuführen sowie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurückzusetzen, um ihre städtebauliche Außenwirkung zu begrenzen.

Die ab einer Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> festgesetzte Dachbegrünung entfaltet positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung) und Naturschutz. Von höher gelegenen Wohnungen wird ein attraktiver Anblick gewährleistet.

### **Abstandsflächen**

Im gesamten Planungsgebiet werden die Abstandsflächen entsprechend Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO auf 0,4 H festgesetzt.

Die in der BayBO enthaltene Öffnungs- und Experimentierklausel ermöglicht es den Gemeinden, durch Satzung für ihr ganzes Gebiet oder Teile davon, abweichendes Abstandsflächenrecht einzuführen, das sich an die Musterbauordnung 2002 anlehnt. Von dieser Ermächtigung wird in diesem Bebauungsplan Gebrauch gemacht, um die gewünschte städtebauliche Dichte an dieser Stelle realisieren zu können.

Von der ArcheNea GmbH aus Ingolstadt wurde mit Datum vom 09.02.2017 eine Besonnungsstudie gem. DIN 5034-1:2011-07 durchgeführt. Diese hat gezeigt, dass die geforderte 1-stündige Besonnung unter Berücksichtigung der aktuellen Neubauplanung am 17. Januar, sowie auch die Sollanforderung der 4-stündigen Besonnung zur Tag- und Nachtgleiche für alle Wohneinheiten in den Häusern Asamstraße 5, 5a, 7a, 7b, 7c, 11, 11 1/2 sowie 11 1/3 gewährleistet ist. Die Richtwerte zur Mindestbesonnung nach DIN 5034-1:2011-07 „Tageslicht in Innenräumen“ für die anliegenden Bestandsgebäude nach Durchführung des geplanten Bauvorhabens können eingehalten werden.

Die Festsetzung beeinträchtigt somit nicht den Sozialabstand und Wohnfrieden. Nachteile in Bezug auf die Mindeststandards von Belichtung und Belüftung sind nicht erkennbar.

### **Werbeanlagen**

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur im beschränkten Umfang zulässig. Aufgrund der markanten städtebaulichen Wirksamkeit der Gebäude soll ein Missbrauch für Werbezwecke ausgeschlossen werden. Damit soll ein maßvoller Umgang mit dem Thema Werbeanlagen gewährleistet werden, der dem städtebaulichen Umfeld Rechnung trägt.

### **Einfriedungen**

Um die Verzahnung des urbanen Platzes mit den anliegenden Nutzungen und die Transparenz der öffentlichen und halb-öffentlichen Bereiche zu gewährleisten, sind Einfriedungen im Bereich der Wenningstraße sowie im Bereich des Quartiersplatzes unzulässig. Im Innenbereich zu den anliegenden Nachbargrundstücken sind Einfriedungen zulässig, da sie an dieser Stelle untergeordnet städtebaulich wirksam sind. Im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes zur Südlichen Ringstraße sind Einfriedungen ebenfalls zulässig, um Stützmauern zur Sicherung der Böschungskante zu ermöglichen. Der gewünschten Zielsetzung einer Sicherung der Durchwegung des Vorhabengebietes wird somit entsprochen.

## **7. Erschließung**

---

### **7.1 Straßen und Wege**

#### **Motorisierter Individualverkehr**

Erschlossen wird der Planungsumgriff über die Wenningstraße, die nach Norden über zwei Linksabbiegespuren in die Südliche Ringstraße mündet. Das Rechtsab-

biegen ist derzeit nicht möglich. Über die Asamstraße findet das Vorhabengebiet nach Osten Anschluss an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz.

Die nachzuweisenden Stellplätze für die Neubebauung sowie für die Bestandsbebauung sollen in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden. Um den Verkehrsfluss zu bündeln und Gefahrenstellen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gering zu halten, werden die Ein- bzw. Ausfahrten zum Vorhabengebiet festgesetzt. Die Tiefgaragenzufahrt sowie der Anlieferverkehr der erdgeschossigen Nutzungen erfolgt ausschließlich von der Wenigstraße. Der Lieferverkehr für die geplante Gastronomie ist ebenfalls ausschließlich über diese Zufahrt zulässig. Die Anlieferung soll entweder über die Tiefgarage oder oberirdisch über das Aufzugsystem der Hochhäuser erfolgen. Eine verkehrliche Anbindung von der Südlichen Ringstraße zum Planungsgebiet ist nicht vorgesehen. Besucherstellplätze sowie Stellplätze für die erdgeschossigen öffentlich zugänglichen Nutzungen werden oberirdisch angeordnet. Die Zufahrt erfolgt ebenfalls über die Wenigstraße.

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen soll zur Verbesserung der Verkehrssituation die Wenigstraße über eine neue Rechtsabbiegemöglichkeit an die Südliche Ringstraße angebunden werden. Entsprechende Regelungen zur Anpassung des Kreuzungsbereiches Wenigstraße / Südliche Ringstraße werden mit der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen.

### **Fußwege**

Am Knotenpunkt Südliche Ringstraße / Wenigstraße ist ein Fuß- und Radweg gelegen, der über eine Unterführung die Südliche Ringstraße und die Wenigstraße kreuzt. Dieser soll zukünftig barrierefrei direkt an das unterste Geschoss des Gebäudeensembles angeschlossen werden. Der fußläufige Zugang zu den neu geplanten Hochhäusern soll sowohl über den neu entstehenden Innenhof auf Höhe des bestehenden Fuß- und Radweges möglich sein, als auch über die darüber liegende Ebene auf Höhe der Wenigstraße. Der Zugang zum fünfgeschossigen Gebäude sowie zum bestehenden Green-House erfolgt auf Ebene der Wenigstraße.

## **7.2 Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR sichergestellt. Für den Grundschutz können 192 m<sup>3</sup>/h Löschwassermenge sichergestellt werden.

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Das Vorhabengebiet wurde 2012 bei der Generalentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt. Aus Gründen der Nachhaltigkeit ist das Vorhabengebiet im Trennsystem zu entwässern. Die Ableitung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt über Grundstücksanschlüsse mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal EI 600/900 in der Wenigstraße. Das anfallende Regenwasser ist innerhalb des Privatgrundstückes zu versickern.

## 8. Entwässerung

---

Es ist von einer Versickerungsfähigkeit der Böden auszugehen. In der Baugrunduntersuchung des Büro SYNLAB Umweltinstitut GmbH vom Oktober 2016 wurden die im Untersuchungsgelände befindlichen Bodenarten bodenmechanisch untersucht. Demnach ergibt sich für das Vorhabengebiet folgende Abfolge:

Feinsand, schluffig, locker, anschließend sandiger Kies und kiesiger Sand, teils mittel- und grobkiesig, mitteldicht, gefolgt von tonigem Schluff, steif – halbfest sowie Feinsand und Schluff, mitteldicht bzw. halbfest. Grundwasser wurde in den Kleinbohrungen bei ca. 4,1 m – 4,4 m angetroffen.

## 9. Immissionen

---

Für die einwirkenden Immissionen wurde im September 2016 von em-plan, Augsburg, eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Auf das Plangebiet wirken sich die stark befahrene, unmittelbar anliegende Südliche Ringstraße sowie die ca. 110 m entfernte Gleisanlage der Strecken 5501 Ingolstadt – Treuchtlingen bzw. 5851 Regensburg – Ingolstadt aus. Die Bahnlinie liegt in ca. 3,5 m hoher Dammlage, parallel sind aktive Schallschutzmaßnahmen mit einer Höhe von bis zu 5 m ü. Schienenoberkante errichtet. Aus den Emissionen des Verbrauchermarktes im Südosten lässt sich kein Konfliktpotenzial ableiten. Die gewerblichen Flächen für Einzelhandel, Gastronomie bzw. Hotelgewerbe westlich der Südlichen Ringstraße werden ebenfalls als schalltechnisch nicht relevant eingestuft.

Bezüglich der Bahnstrecken 5501 Ingolstadt – Treuchtlingen bzw. 5851 Regensburg – Ingolstadt liegt seitens des Bahn-Umweltzentrums eine Verkehrsprognose für das Jahr 2025 vor. Danach werden insgesamt 300 Züge in der Tagzeit und 83 Züge während der Nacht abgewickelt.

Für die Ermittlung der Schallemissionen aus dem umliegenden Straßennetz wurden Verkehrsmengenangaben von 2007 bzw. 2012 zugrunde gelegt. Zur Abbildung des Prognosehorizonts 2030 wurden die Verkehrsstärkezahlen pro Jahr um 1 % erhöht.

Die Schallimmissionen wurden für die drei neuen sowie für das bestehende Gebäude über alle Stockwerke ermittelt.

Tagsüber ergeben sich an den geplanten Punkthäusern Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) in den Erdgeschoßen. An der Südost- bzw. Nordostfassade liegen die Pegel bei wenigstens 55 dB(A). An den quellabgewandten Fassaden der zwei nördlichsten Gebäude liegen die Pegel bei 59 dB(A). In den jeweils obersten Geschoßen ergeben sich im Vergleich kaum veränderte Beurteilungspegel. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) kann im Erdgeschoß dieser Gebäude jeweils an einer Fassade eingehalten werden. An den übrigen Gebäuden bzw. Fassaden bzw. Stockwerke wird der Wert um bis zu 13 dB(A) überschritten. Der Vergleich der Schallimmissionen mit dem Lärmvorsorgewert der 16. BImSchV von 59 dB(A) zeigt, dass dieser zumindest in den unteren Geschoßen an mindestens einer Fassadenseite eingehalten wird. Davon ausgenommen ist das westlichste Gebäude.

Nachts liegen die Schallimmissionen in den Erdgeschoßen 5 bis 10 dB(A) unter denen der Tagzeit. Es ergeben sich Pegel von maximal 59 dB(A) und minimal 49 dB(A).

Der Pegelunterschied nimmt mit zunehmender Stockwerkshöhe insbesondere an den der Bahnlinie zugewandten Nordwest- bzw. Südwestfassaden ab. Die Pegel liegen bei bis zu 67 dB(A). Nachts kann damit der Orientierungswert von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete nicht gewährleistet werden. Der Vorsorgewert der 16. BImSchV kann in den untersten Geschoßen an jeweils einer Fassade der zwei nördlichsten Gebäude eingehalten werden.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten werden daher Schallschutzmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Geschosse, festgesetzt.

Für die Außenwohnbereiche, Terrassen/Balkone sind konstruktive Lösungen, wie verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden oder vergleichbare Konstruktionen vorzusehen.

Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren. Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den gekennzeichneten Fassaden zulässig, wenn sie an den lärmabgewandten Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird. An den gekennzeichneten Fassaden kann der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, sofern diese keine Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO darstellen.

Für die Umfassungsbauteile werden nach Vorgaben des Schallschutzgutachtens ebenfalls Festsetzungen getroffen. Es gelten die Anforderungen der VDI 2719, Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Ausgabe 1987. Als Innenschallpegel im Sinne der Richtlinie gelten 40 dB(A) für Wohnräume tagsüber und 30 dB(A) für Schlafräume nachts. Die für den Nachweis zugrunde zulegenden Beurteilungspegel sind der Anlage 2.3 des oben genannten Gutachtens zu entnehmen.

## **10. 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. Die Baugrunduntersuchung ergab keine Hinweise auf Bodenverunreinigung (siehe Punkt 4.6). Sollte im Zuge der Baumaßnahmen trotzdem kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren. Die



weitere Vorgehensweise wird dann vom zuständigen Fachamt festgelegt. Hierzu wird in den Hinweisen des Bebauungsplanes informiert.

Da der gesamte umliegende Bereich im 2. Weltkrieg stark bombardiert wurde und auf vorliegenden Luftbildern etliche Bombentreffer zu erkennen sind, können Munitionsfunde nicht ausgeschlossen werden. Auf entsprechende Maßnahmen bei Funden wird in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufmerksam gemacht.

## 11. Artenschutz

---

Im Mai 2017 wurde vom Diplom-Biologen Dieter Jungwirth aus Ingolstadt eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung für das Vorhabengebiet erstellt. Demnach finden sich weder innerhalb des Planungsumgriffes noch im näheren Umfeld wertvolle Biotopstrukturen. Die bestehenden Gehölze sind mit Ausnahme einer alten Weide vital und bieten höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen keine Brutmöglichkeiten bzw. Sommerquartiere. Nach Aussage des Gutachtens ist ein Vorkommen anderer saP-relevanter Arten nicht erkennbar. Daher sind Beeinträchtigungen von entsprechenden Lebensräumen nicht zu erwarten, wenn die nötigen Rodungsmaßnahmen im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis auf § 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayNatschG wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

## 12. Denkmalpflege

---

### **Bodendenkmäler**

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich keine kartierten Bodendenkmäler. Laut Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht gegen eine Bebauung in diesem Bereich kein Einwand. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz unterliegen. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht nach Art.8 DSchG ist im Bebauungsplan enthalten.

### **Bau- und Kunstdenkmäler / Hochhauskonzept**

Die historische Stadtsilhouette wird geprägt durch das Münster, das Neue Schloss sowie mehrere Kirchtürme. Das Münster mit seinem Langschiff dominiert das Stadtbild Ingolstadts und ist auch aus der Distanz als Wahrzeichen erkennbar. Daneben wird die Altstadt von weiteren Sakralbauten geprägt, aber auch der Pfeifturm und das Neue Schloss sind wichtige Elemente in der Stadtsilhouette. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in der Nähe des Ensembles „Altstadt Ingolstadt“, sowie mehrerer Teile des Einzeldenkmals Landesfestung (D-1-61-000-103). Sowohl die Altstadt als Ensemble als auch das Denkmal der Landesfestung sind in der Haager Liste eingetragen.

Zum Schutz des historischen Stadtprofils bei gleichzeitiger Berücksichtigung des anhaltenden Wachstumstrends der Stadt Ingolstadt wurden seitens des Stadtplanungsamtes bereits im April 2016 mehrere Planungsgrundsätze für höhere Bauten definiert. Außerdem wurden Bereiche festgelegt, in welchen Hochhausstrukturen als großstädtische Strukturen städtebaulich vorstellbar sind. Dieses „Hochhauskonzept“ stellt eine Grundlage für die Beurteilung von Hochhausprojekten in Ingolstadt dar. Demnach wird als Standortbereich für Gebäude, welche eine städtebauliche Obergrenze für Hochhäuser von 423,00 m. über NN (Höhe Mittelschiff Liebfrauenmünster) nicht überschreiten dürfen, eine Entwicklungsachse an der Bahntrasse festgelegt. Der Altstadtbereich sowie das Glacis sind von Hochhäusern freizuhalten. Die Planung der Hochhausgruppe an der Weningstraße entspricht diesen Vorgaben der Freihaltezonen und Maximalhöhen bzw. befindet sich in einem potentiell geeigneten Bereich. Durch die öffentlichkeitswirksame Nutzung in der Untergeschosszone wird die Ausbildung eines Sockels erreicht, ebenso werden gemeinschaftlich nutzbare qualitätsvolle Grünflächen gestaltet. So soll punktuell eine städtebauliche Aufwertung erreicht werden. Anhand einer Verschattungsstudie wurde belegt, dass die umliegende Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Diese städtebauliche und gestalterische Qualität entspricht den Vorgaben des „Hochhauskonzeptes“. In einer Sichtfeldanalyse wurde im Mai 2017 die Sichtbarkeit der Gebäude in Bezug auf Sichtachsen und Blickbeziehungen mit den Denkmälern „Altstadt“ und „Landesfestung“ sowie die Einbettung in den städtischen Gesamtkontext untersucht. Die Analyse zeigt eine städtebaulich profilbildende Gebäudekomposition, die der markanten Situation in unmittelbarer Lage zum „Ersten Grünring“ und zur Innenstadt Rechnung trägt. Durch die Einhaltung der Freihaltezonen wird ein ausreichender Abstand zu den denkmalgeschützten Gebäuden bzw. zum Altstadtensemble gewahrt. Durch die neu entstehenden gemeinsamen Ansichten mit den Festungsbauten soll bewusst zwischen Tradition und Moderne vermittelt werden.

### **13. Signaturtechnik**

---

Das Vorhaben liegt ca. 8,6 km vom Militärflugplatz Manching entfernt und wird aufgrund der Höhe der baulichen Anlagen radartechnisch erfasst. Das vorliegende Radarstörpotential bezüglich Reflexion und Verschattung wurden von Airbus Defence and Space GmbH, Labor für Signaturtechnik aus Bremen in einem Gutachten vom März 2017 analysiert und bewertet. Demnach können die Störwirksamkeit der generierten Reflexionen sowie störende Verschattungserscheinungen ausgeschlossen werden. Radarreflexionsdämpfende Maßnahmen müssen nicht realisiert werden.

## 14. **Kosten**

---

Die Tragung der durch das Vorhaben entstehenden Kosten sowie der ursächlich mit dem Vorhaben verbundene Erschließungsaufwand und sämtliche planungsrechtlich notwendigen und kausalen Folgekosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Eine entsprechende Regelung ist im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin zu vereinbaren.

Aufgestellt am 20.06.2017

**Stadt Ingolstadt**  
Stadtplanungsamt  
Sachgebiet 61/2