



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 106 Ä XX "Stargarder Straße"



## BEGRÜNDUNG

STAND: SEPTEMBER 2018  
SATZUNGSBESCHLUSS



# TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 106 Ä XX –“Stargarder Straße“

- 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 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild
  - 4.4 Öffentlicher Nahverkehr
  - 4.5 Größe
  - 4.6 Beschaffenheit / Baugrund
- 5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**
  - 5.1 Bauliche Ordnung
  - 5.2 Grünordnung
- 6. Erschließung**
  - 6.1 Straßen und Wege
  - 6.2 Ver- und Entsorgung
- 7. Planinhalt und Festsetzungen**
  - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 7.2 Bauliche Ordnung
- 8. Hydrogeologie**
- 9. Immissionen / Emissionen**
- 10. Altlasten**
- 11. Artenschutz**
- 12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 13. Denkmalpflege**
- 14. Signaturtechnik**
- 15. Kosten**
- 16. Widmung**

## 1. **Anlass der Planung und Art des Vorhabens**

---

Der starke Siedlungsdruck im Bereich des Stadtgebietes von Ingolstadt hält derzeit weiterhin an. Vor allem der Sektor des erschwinglichen Mietwohnungsraumes ist sehr stark nachgefragt. Um dieser Entwicklung eine Antwort entgegenzusetzen, sollen Wohnbauprojekte im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden. Innerstädtische Flächen mit hohem Potential sollen aktiviert werden, um neuen urbanen Wohnraum zu schaffen.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) strebt eine Neuordnung der Flächen im Norden der Stargarder Straße an. Geplant ist die Errichtung von verdichtetem Geschosswohnungsbau mit ca. 161 Wohneinheiten in einer Mischung von 1 bis 5-Zimmer-Wohnungen. Ebenso ist eine Fläche für öffentlich wirksame Nutzungen bzw. soziale Infrastruktur (Kindergarten) vorgesehen.

Das Projekt wird im Rahmen des Modellvorhabens „effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ von der Obersten Baubehörde (mittlerweile Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) gefördert. Ausgewählt wurden bayernweit 12 Bauvorhaben die das Zusammenspiel zwischen architektonischer und freiräumlicher Qualität, effizienten Bauweisen und Kostenbewusstsein neu definieren, zeitgemäße Wohnformen und Bauweisen schaffen, sowie einen hohen Wohnwert versprechen.

Um eine qualitätsvolle und wirtschaftliche Bebauung im Sinne des Modellvorhabens zu sichern wurde von der GWG, unter Einbindung der Stadt Ingolstadt, Mitte 2016 ein nicht offener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren durchgeführt. Aus dem Wettbewerbsverfahren mit 23 eingereichten Arbeiten ging der Entwurf des Architekturbüros Diezinger aus Eichstätt als Siegerentwurf hervor. Für die Realisierung des modifizierten Entwurfes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

## 2. **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

---

Für das geplante Vorhaben soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Vom Vorhabenträger, der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG), wurde der Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

### **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den Großteil des zur Überplanung anstehenden Bereiches bereits als Wohnbaufläche aus. Im Norden und Westen des Umgriffes sind Grünflächen dargestellt. Die vorgesehene Nutzung kann somit nicht vollständig aus der Flächennutzungsplanung entwickelt werden. Daher wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

### **bestehende Bebauungspläne**

Für das Gebiet besteht der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 106 „Gebiet an der Peisserstraße“ (16.10.1965) sowie die rechtskräftige 5. Änderung des Bebauungsplanes (02.08.1969). Das Planungsrecht weist als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Festgesetzt ist eine kleinteilige viergeschossige Bebauung mit einer GFZ von 0,7 und einer GRZ von 0,3. Im Bereich direkt an der Südlichen Ringstraße sowie im Zufahrtsbereich zur Donaulände sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die o.g. rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden durch den neu zu erlassenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan geändert.

### **bestehende Sanierungsgebiete**

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**

---

Die Grundstücke innerhalb des Planungsumgriffes befinden sich zum Großteil im Besitz der Vorhabenträgerin. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bereich des bestehenden Wendehammers Stargarder Straße wird von der Vorhabenträgerin bis zum Satzungsbeschluss erworben. Als Ersatz wird eine Wendefläche weiter südlich neu gestaltet. Diese Fläche soll im städtischen Eigentum verbleiben bzw. wird seitens der Stadt Ingolstadt erworben. Durch geeignete Dienstbarkeiten wird gesichert, dass eine Unterbauung seitens der Vorhabenträgerin mit einer Tiefgarage möglich ist.

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

---

### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 1 ha umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung **Ingolstadt**:

5113, 5113/1, 5113/2, 5113/8, 5154 sowie eine Teilfläche von 5111/7, 5113/9 und 5158.

### **4.2 Lage / Bestand**

Das Gebiet liegt östlich der Südlichen Ringstraße und nördlich der Stargarder Straße im Stadtbezirk Südost, Augustinviertel. Innerhalb des Geltungsbereiches befin-

den sich mehrere Geschosswohnungsbauten aus den 1960er Jahren mit starkem Modernisierungsbedarf. Die Bestandsgebäude Stargarder Straße 15, 15a und 17 sowie das Wohngebäude Stargarder Straße 19 und 21 einschließlich der zugehörigen Nebengebäude sollen abgebrochen werden. Im westlichen Bereich des Planungsumgriffes sowie im Norden findet sich umfangreicher Baumbestand.

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

Südlich des Planungsumgriffes weist die Umgebung eine stark heterogene Struktur auf. Es grenzen der Betrieb einer Tankstelle, zweigeschossige Einfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie 4- geschossige Mehrfamilienhäuser an. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Bundesstraße B 13 (Südliche Ringstraße), welche in die Schillerbrücke mündet und eine der Hauptverbindungsachsen in Nord-Süd Richtung über die Donau darstellt. Nördlich des Umgriffes grenzen der Zufahrtsbereich zur Donaulände sowie anschließend die Uferbereiche der Donau an. Im Osten wird das Gelände von einer Biotopfläche (IN-1349-00) abgeschlossen. Diese ist als Altlaufschlinge mit Gehölzbestand bzw. Park zwischen Donau und Pionierkasernen kartiert und Teil einer Grünverbindung, die vom Naturraum Donau bis an das Biotop Auwaldsee reicht. Weiter, in östlicher Richtung, befindet sich das kartierte Biotop IN-1350-00. Es ist als Einzelbaum (*quercus robur*) an der Peisserstraße dargestellt.

Westlich des Geltungsbereiches liegen die Sondernutzungsbauten Wonnemar (Freizeitbad) und Saturn-Arena (Eissporthalle und Veranstaltungshalle für Großveranstaltungen) mit den entsprechenden Parkflächen. Daran schließt sich, getrennt durch die Eisenbahnlinie und angeschlossen mit zwei Fuß- und Radwegeverbindungen, westlich der Klenzepark an.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich entlang der Peisserstraße und Liegnitzer Straße zuerst das Firmengelände eines Kran- und Schwerlasttransportunternehmens mit Wohnhaus. Weiter östlich schließt sich aktuell im Bau befindlicher 4- und 5-geschossiger Wohnungsbau sowie 4- bis 6-geschossiger Zeilenwohnbau aus den 1960er Jahren mit Nachverdichtungen aus den 1990er Jahren an. Richtung Osten führt die Peisserstraße weiter durch das Wohngebiet „St. Monika“ mit vornehmlich kleinteiliger Wohnbebauung.

In südwestlicher Richtung wurden durch Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 106 C „Ehemaliges Pioniergelände“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Wohnquartiers, sowie für die Entstehung von Sondernutzungsbauten, geschaffen und bereits fast vollständig umgesetzt.

Die Versorgungsmöglichkeiten mit Dingen des täglichen Bedarfs sind über einen Supermarkt an der Südlichen Ringstraße gedeckt. Weitere nahe Einkaufsmöglichkeiten bieten sich im nördlich der Schillerbrücke gelegenen Donau-City-Center.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich an der Erni-Singerl-Straße eine viergruppige Kinderkrippe. Der nächste Kindergarten „St. Monika“ befindet sich in ca. 900 m Entfernung in der Allensteiner Straße.

#### 4.4 Öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist an das städtische Busnetz angeschlossen. Die Haltestelle „Stargarder Straße“ liegt ca. 200 m vom Planungsgebiet entfernt und wird von der INVG Linie 52 halbstündlich stadtauswärts bedient. Die Haltestellen „Donautherme Wonnemar“ und „Liegnitzer Straße“ mit weiteren Buslinien und der Verbindung stadteinwärts sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

#### 4.5 Größe

<b>Gesamtfläche</b> des Geltungsbereiches	<b>ca. 10.500 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Nettobauland	ca. 9.900 m <sup>2</sup>	94,2 %
- davon Flächen mit Pflanzbindungen	ca. 1.600 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 300 m <sup>2</sup>	2,9 %
Private Grünflächen	ca. 300 m <sup>2</sup>	2,9 %

#### 4.6 Beschaffenheit / Baugrund

Die Topographie des Vorhabengebietes selbst ist nahezu eben. Im nördlichen Übergang zum Zufahrtsbereich an die Donaulände ist eine deutliche Böschungskante vorhanden.

Im Juni 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. 6-7 m unter Geländeoberkante zu erwarten. Sandhorizonte treten hier in unterschiedlichen Tiefen auf und bilden weitere Grundwasserstockwerke.

Die Auswertung der Bohrungen zeigt relativ einheitliche Baugrundverhältnisse. Oberflächennah steht unter bis zu 0,3 m mächtigem Mutterboden bzw. 0,1 m Asphalt schwach schluffig-kiesiger Sand an. Kies-Sand-Gemische, bei denen teils der Sandanteil, teils der Kiesanteil überwiegt, bilden das nächste Schichtglied. Diese Kies-Sande lagern auf Tonen und Schluffen. Sie sind in der Regel von steifer bis halbfester Konsistenz. Aus den beträchtlichen Höhenunterschieden des tertiären Schluff- und Ton-Horizontes lässt sich ein bewegtes, von Rinnen und Mulden geprägtes Relief ableiten.

Die Tragfähigkeit der anstehenden Bodenarten wurde zusätzlich mit schweren Rammsondierungen überprüft. Demnach signalisieren die Schlagzahlen in den schluffigen Sanden bis ca. 2,0 m unter GOK eine lockere Lagerung bzw. eine wei-

che Konsistenz. Unterhalb liegt eine meist mitteldichte, teils dichte Lagerung vor, wobei auch hier Horizonte mit lockerer Lagerung vorhanden sind. Beim direkt im Grundwasserkontakt stehenden Schluff ist lockere Lagerung vorhanden, danach liegt eine steife bis halbfeste Konsistenz vor. Häufig wechselt dann die Konsistenz zu fest. Danach folgt mitteldicht gelagerter Feinsand.

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

---

### **5.1 Bauliche Ordnung**

Für das Vorhabengebiet werden folgende städtebauliche Ziele formuliert:

- Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers als signifikanter Auftakt und städtebaulicher Blickpunkt für das sich nach Osten entwickelnden Wohnviertel St. Monika
- städtebauliche Konzeption, die der markanten Situation in unmittelbarer Lage zum Donauraum und zur Innenstadt Rechnung trägt
- Schaffung einer spannungsreichen Gebäudesilhouette vor allem hinsichtlich der Höhenentwicklung
- Planung einer möglichst stadtverträglichen und nutzungsgerechten Erschließung
- Schaffung von öffentlich geförderten Mietwohnungen
- effektiver Umgang mit Grund und Boden sowie den Geschossflächen
- Berücksichtigung von geeigneten Einrichtungen für den Bedarf an sozialer Infrastruktur z.B. Kindertageseinrichtung (4-gruppiger Kindergarten) zur Deckung des ursächlichen Bedarfs und des Umgebungsbedarfs

Der Entwurf sieht eine differenzierte Stadtlandschaft mit verschiedenen hohen Punktbauten vor, die eine weithin sichtbare Gebäudesilhouette erzeugen. Die Höhe variiert vom niedrigen 4- geschossigen bis zum hohen 18- geschossigen Bauvolumen und gibt somit eine Antwort auf die sehr heterogene Umgebungsbebauung sowie die umgebenden Naturräume. Die versetzte Anordnung der fünf Wohngebäude bildet ein Gebäudeensemble, das durch umschließende 1- bis 3- geschossige Verbindungsbauten einen geschützten Binnenbereich definiert.

Die signifikante Gebäudekomposition mit zwei Punkthochhäusern (414,85 m ü. N.N. sowie 403,35 m ü. N. N.) 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 ü. N.N. ein. Als Werkzeug zur Innenentwicklung, bei gleichzeitiger Schaffung qualitativ hochwertiger und großflächiger Außen- und Grünräume, erscheinen die Punkthochhäuser an dieser Stelle als geeignete Typologie, dementsprechend ergeben sich großzügige Grünflächen und Aufenthaltsflächen.

Die Anordnung der Gebäude ist vor allem durch die optimale Besonnung und Belichtung determiniert. Die beiden höchsten Gebäude liegen am nördlichen bzw. westlichen Rand des Ensembles und verschatten damit nur geringfügig die übrigen Gebäude und den Innenhof. Fast alle geplanten Wohnungen sind zweiseitig belichtet und besonnt. Jeder Wohneinheit soll eine dreiseitig umschlossene, windge-



geschützte Loggia an der Gebäudeecke zugeteilt werden. Bis zum siebten Geschoss erhalten manche Wohnungen zusätzlich Balkone, die als dominantes Gestaltungselement in der Fassade wirken. Die Verteilung der Wohnstruktur soll in den unteren Geschossen meist mit großen, familiengerechten und in den Obergeschossen mit mittleren bis kleinen Wohnungen erfolgen. Die Erdgeschosszone enthält Eingangsbereiche mit Nebenräumen, Gemeinschaftsräume sowie öffentlichkeitswirksame Nutzungen (z.B. Kindergarten). Der Hauptzugang zu den einzelnen Wohngebäuden sowie zu den öffentlich wirksamen Nutzungen erfolgt über den Quartiersplatz.

112 der nachzuweisenden Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, die von dem neu zu gestaltenden verkehrsberuhigten Bereich, südlich des neuen autofreien Quartierhofes, erschlossen wird. Die Einfahrt in die Tiefgarage wird aus gestalterischen Gründen in die Bebauung integriert werden. Für die mit einer höheren Besucherfrequenz vorgesehenen erdgeschossigen Nutzungen werden 5 private Stellplätze direkt am verkehrsberuhigten Erschließungsplatz festgesetzt, um einen Teil des Besucherverkehrs adäquat abwickeln zu können.

Zusätzlich soll westlich des verkehrsberuhigten Bereiches eine Fläche für 24 oberirdische private Stellplätze entstehen. 30 weitere Stellplätze sollen in der bestehenden Wohnanlage "Peisserstraße" in ca. 300m Entfernung (Luftlinie) vorgesehen werden. Die übrigen 4 nachzuweisenden Stellplätze werden in fußläufiger Entfernung außerhalb des Geltungsbereiches östlich der Stargarder Straße untergebracht. Hierfür werden innerhalb der bestehenden Parktaschen im Zuge einer Neuordnung vier zusätzliche Stellplätze geschaffen. Als zusätzliches Mobilitätskonzept soll ein Lastenfahrradleihsystem für die Vorhabenbewohner initiiert werden. Aufgrund der Einkommensstruktur der Bewohner ist die Annahme belastbar, dass diese zukünftige Bewohnergruppe den öffentlichen Nahverkehr sowie das zusätzlich angebotene Mobilitätskonzept 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.

Für die gesamte Wohnanlage ist südlich des Gebäudeteils (A) ein Unterflurmüllsystem vorgesehen, welches die Müllentsorgung bündelt und durch die unterirdische Anordnung eine optische Qualität der nutzbaren Freibereiche für die Bewohner sichert. Die Abholung soll bedarfsabhängig durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe erfolgen.

## **5.2 Grünordnung**

Für das Vorhabengebiet werden folgende grünordnerische Ziele formuliert:

- Sicherung einer ausreichenden und differenziert ausgestalteten Freiflächenversorgung für die künftigen Bewohner des Vorhabengebietes
- Einbindung des Vorhabengebietes in das überörtliche System von Erholungs- und ökologischen Vernetzungsflächen
- Erhalt der kartierten Biotopflächen
- großflächiger Erhalt der vorhandenen dominanten Baumkulisse
- Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen/vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Die öffentlichen bzw. halböffentlichen Freiräume sind ein wichtiger Baustein der qualifizierten und nachhaltigen Entwicklung des Planungsgebietes und seiner Vernetzung mit den umliegenden Bereichen. Grundgedanke ist der Aufbau eines differenzierten inneren Freiraumsystems, das eine Vernetzung mit den bestehenden Grün- und Freiflächen der Umgebung ermöglicht.

Der Entwurf sieht einen großflächigen Grüngürtel um das geplante Gebäudeensemble vor. Die vorhandenen Bäume werden soweit wie möglich in das Konzept integriert und bilden eine Abschirmung zu den direkt anliegenden, stark befahrenen Verkehrsflächen. In diesem Bereich werden naturnah ausgestaltete Spielflächen angelegt. Der nordöstlichste Bereich des Umgriffes soll die Fläche des bestehenden Biotopes IN-1349-000 arrondieren und dementsprechend ausgestaltet werden. Es ist geplant einen angemessenen Übergangsbereich zum direkt anschließenden Donauraum zu schaffen.

Im Binnenraum des Gebäudeensembles entsteht ein differenziert ausgestalteter Quartiersplatz, der den Bewohnern des Quartiers als Treffpunkt und Aktionsfläche zur Verfügung steht. Grünordnerische Elemente sollen die Attraktivität dieser Fläche sichern. Im Süden des Quartiersplatzes soll ein Baumplatz entstehen. Dieses leicht erhöhte Baumcarré mit Boulefeld orientiert sich an der Formensprache des Gebäudeensembles und fasst den Quartiersplatz weiter ein. Über die durchlässig gestalteten Zwischenbauten sind beide Zonen für die Bewohner miteinander verknüpft.

## **6. Erschließung**

---

### **6.1 Straßen und Wege**

Das Vorhaben wird über die Stargarder Straße angebunden, die über die Liegnitzer Straße nach Süden an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen ist. Die Stargarder Straße soll zukünftig in einem rechteckigen, neu anzulegenden, öffentlichen „Erschließungsplatz“, enden, der südlich des derzeit bestehenden Wendehammers angeordnet ist. Die Form des Platzes soll der klaren Architektursprache des Vorhabens Rechnung tragen. Es ist vorgesehen diesen Platz in verkehrsberuhigter Form als „shared space“ für Fußgänger und motorisierte Verkehrsteilnehmer zu gestalten. Von hier werden sowohl die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgen, als auch die oberirdisch angeordneten Stellplätze bedient werden. Östlich des verkehrsberuhigten Platzes wird eine private Parkfläche mit 5 Stellplätzen ausgewiesen, mit der ein Teil des Hol- und Bringverkehrs für die geplante Kindertagesstätte zentral abgewickelt werden kann.

Um Belastungen für den angrenzenden Quartiersplatz zu vermeiden, liegt die Einfahrt in die Tiefgarage am südlichen Rand der Wohnanlage. Das Innere des neuen Wohnquartiers ist autofrei über ein Wegenetz erschlossen. Die Ausfahrt der Tiefgarage ist für Rechtsabbieger in die Südliche Ringstraße vorgesehen, um die bestehende Stargarder Straße zu entlasten.

Die Dimensionen des neu geplanten „Erschließungsplatzes“ sollen so gering wie möglich gehalten werden. Aus diesem Grund ist geplant eine Verbindung zwischen

Stargarder Straße und Südlicher Ringstraße für Fahrzeuge, die der Ver- oder Entsorgung dienen, zu schaffen. Diese soll jedoch nur aus Richtung Stargarder Straße als Einbahnstraße genutzt werden können. Eine Durchbindung für den Pkw-Verkehr von der Stargarder Straße in Richtung Westen zur Südlichen Ringstraße ist nicht vorgesehen. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Vorhabenträger verpflichtet dies sicherzustellen (z.B. durch eine Schranken- bzw. Polleranlage). Westlich des Platzes wird ein ca. 5 m breiter Bereich mit einem Fahrrecht für die Allgemeinheit ausgewiesen, um die beengten Verhältnisse auf dem Platz bezüglich des Wendeverkehrs zu verbessern. Durch diese Festsetzung wird ein ausreichender Rangierbereich gesichert, so dass ein Wenden in drei Zügen, auch für größere Fahrzeuge, möglich ist.

## **6.2 Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über die bestehende Wasserversorgungsleitung VW 100 GG in der Stargarder Straße und die Wasserversorgungsleitung VW 200 GG in der Südlichen Ringstraße sichergestellt.

Ein ausreichender Grundschutz mit 192 m<sup>3</sup>/h Löschwassermenge wird über den im Zuge der Baumaßnahme umzubauenden Unterflurhydranten UH-1073 (dann Überflurhydrant) sowie die drei westlich, nördlich und östlich des Plangebietes liegenden Unterflurhydranten UH-216 (Südliche Ringstraße bei Wonnemar), UH-925 (Peiserstraße) und UH-1349 (Liegnitzer Straße) gewährleistet.

Der diesbezüglich erforderliche „Feuerwehrweg“ ist mit einer Wegfläche mit öffentlichem Gehrecht im Plangebiet festgesetzt und wird im Grundbuch gesichert.

Der Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen ist bei der baulichen Nutzung zu beachten. Von Seiten der Ingolstädter Kommunalbetriebe (INKB) wird empfohlen den höchsten Punkt der Tiefgaragenzufahrt auf Privatgrund mindestens 12 cm über dem Straßenniveau anzuordnen.

### **Entwässerung**

Das Vorhabengebiet wurde 2012 bei der Generalentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt. Aus Gründen der Nachhaltigkeit ist das Vorhabengebiet im Trennsystem zu entwässern. Die künftige Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über den bereits vorhandenen Mischwasserkanal DN 200 STZ in der Stargarder Straße. Das anfallende Regenwasser ist innerhalb des Privatgrundstückes zu versickern. Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.

### **Energie**

Der Anschluss an Fernwärme und Strom kann durch entsprechende Leitungen in der Liegnitzer Straße gewährleistet werden.

## **7. Planinhalt und Festsetzungen**

---

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

#### **Art der baulichen Nutzung**

##### **Vertikales Wohnen**

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

Innerhalb des Baugebietes „Vertikales Wohnen“ soll ein attraktives Wohnungsangebot für geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden, da dieser Bereich im Mietwohnungsbau besonders nachgefragt wird. Daher wird festgesetzt, dass Wohnungen so hergestellt werden müssen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Eine entsprechende Regelung wird im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin aufgenommen.

Aufgrund der zentralen Lage direkt im Kernstadtbereich sollen auch Wohnungen für Studierende und Auszubildende ermöglicht werden. Die Gebäude der Technischen Hochschule Ingolstadt befinden sich ca. 800 m entfernt und sind gut fußläufig bzw. mit dem Fahrrad über den Klenzepark und den Donausteg zu erreichen.

Städtebauliche Zielsetzung ist ein nutzungsgemischtes Wohnquartier. In der Erdgeschosszone sowie im 1. Obergeschoss sowie Untergeschoss sollen explizit öffentlichkeitswirksame Nutzungen ermöglicht werden, um diese Zone zu beleben. Aus diesem Grund werden in diesem Bereich Kindertageseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen des Gesundheitssektors, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Eine städtebaulich adäquate und verträgliche Nachbarschaft mit bereits bestehenden Nutzungen kann gewährleistet werden, da ein Großteil dieser Nutzungen im Festsetzungskatalog nach § 4 der BauNVO enthalten ist. Außerdem ermöglichen diese Nutzungen für die zukünftigen Bewohner wohnungsnah ergänzende Einrichtungen und unterstützen damit eine Stadt der kurzen Wege, da Wohnen und öffentliche Nutzungen eng miteinander verbunden sind.

Um eine öffentlichkeitswirksame Erdgeschosszone zu sichern werden im östlichen Bereich der Erdgeschosszone Wohnungen ausgeschlossen.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Um die gewünschten Gebäudekubaturen im Baugebiet „Vertikales Wohnen“ eindeutig zu definieren, wird das Maß der baulichen Nutzung auf der Basis einer maximalen Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF), Oberkante über NN sowie über die Geschossigkeit festgesetzt. Durch den hohen Bedarf an Wohnraum in Ingolstadt und die Anforderungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der städtebaulich und landschaftsplanerisch beabsichtigten Aufwertung des Planungsgebietes in prädestinierten Lage, direkt angrenzend am ersten Grünring, ist eine kompakte Bauweise erforderlich.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belichtung bzw. Besonnung und nachbarschützender Belange sowie zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird die Höhenentwicklung geregelt.

### **Grundfläche**

Es wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 2.900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht in etwa einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Dieser Wert ermöglicht die Umsetzung der vorgesehenen Bebauung und enthält die Gebäudegrundflächen der geplanten Bebauung und liegt unterhalb der nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenzen von 0,4 für vergleichbare Allgemeine Wohngebiete.

Die Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Obergrenze von 7.000 m<sup>2</sup> überschritten werden. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,7 und liegt unterhalb der im Regelfall angewandten, festgelegten Überschreitungsobergrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Dies wird als städtebaulich verträglich erachtet, da auch Bepflanzungen auf Tiefgaragen mit einem ausreichenden Bodenaufbau planungsrechtlich gesichert wurden. Es sind daher nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass Belagsflächen soweit wie möglich mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten sind. Kinderspieleinrichtungen gehören zu den gewünschten Freiflächen bzw. Erholungsnutzungen. Ihre Herstellung soll forciert werden, daher sind sie nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

### **Geschossfläche**

Es wird eine maximal mögliche Geschossfläche von insgesamt 18.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht in etwa einer Geschossflächenzahl von 1,8. Der Wert liegt über der nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenze von 1,2 für vergleichbare Allgemeine Wohngebiete.

Ein städtebaulicher Grund für diese Überschreitung liegt insbesondere dann vor, wenn eine qualifizierte planerische Lösung bzw. ein städtebauliches Konzept, das z.B. durch ein Wettbewerbsverfahren ermittelt wurde, umgesetzt und dabei stadtgestalterische Gesichtspunkte berücksichtigt werden sollen. Diese Voraussetzung ist erfüllt, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan den planungsrechtlichen Rahmen für den Sieger des vorgeschalteten Wettbewerbs schaffen soll. Der städtebauliche Entwurf sieht an dieser dem freien Donaoraum zugewandter Stelle einen signifikanten Auftakt und städtebaulichen Blickpunkt für das sich nach Osten entwickelnde Wohnviertel St.Monika vor, aus dessen Konzeption eine erhöhte Geschossflächenzahl resultiert.

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

Da der vorliegende Bebauungsplan die zulässige bauliche Nutzbarkeit der darin gelegenen Grundstücke erhöht, entsteht für die Grundstückseigentümer oder Erbbau-

berechtigten eine zusätzliche Beitragsschuld nach §§ 3 und 5 Abs. 9 der Beitrags- und Gebührensatzungen zur Entwässerungssatzung sowie zur Wasserabgabesatzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/EWS und BGS/WAS). Davon können aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen nach Art. 5 Abs. 2a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) und der dazu ergangenen Rechtsprechung keine Ausnahmen zugelassen werden.

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

Im Sinne der Nutzbarkeit und Wohnqualität, zur Förderung der Nutzung von Fahrrädern als umweltfreundliches Verkehrsmittel und um die Flächen für den Wohnungsbau durch Integration der Nebenanlagen nicht einzuschränken, wird festgesetzt, dass Fahrrad- und Müllabstellplätze bei Unterbringung innerhalb der Gebäude bei der Berechnung der Geschossfläche nicht berücksichtigt werden.

## **7.2 Bauliche Ordnung**

### **Abweichende Bauweise**

Im Baugebiet „Vertikales Wohnen“ ist für die Bebauung eine abweichende Bauweise festgesetzt. So kann die gewünschte zusammenhängende Großstruktur mit innenliegendem geschütztem Wohnhof gesichert werden. Durch die Festsetzung von kleinteiligen, engen Bauräumen wird die entsprechende Gliederung des Baukörpers determiniert. Somit kann das städtebauliche Ziel einer optischen Auflösung der Bebauung in Einzelpunkthäuser von begrenzter Länge erreicht werden.

### **Baulinien und Baugrenzen**

Die Bauräume des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden relativ eng gefasst, um die gewünschte städtebauliche Struktur zu gewährleisten und die Frei- und Erschließungsflächen zu sichern.

Im Süden des Baufeldes (e) wird eine Baulinie festgesetzt. Somit soll sichergestellt werden, dass die private Freifläche, die für die Kindertagesstätte vorgesehen ist, baulich abgeschlossen wird. Der vorgesehene eingeschossige Bau dient somit als Schallschutz. Die Qualität des westlich angrenzenden, gemeinschaftlich genutzten, Wohnhofes, der den Anwohnern als Aufenthalts- und Erholungsbereich zur Verfügung steht, soll dadurch gesichert werden.

Im Osten des Baufeldes (A) wird ebenfalls eine Baulinie ausgewiesen um den direkt anschließenden verkehrsberuhigten Bereich mit dem Gebäude grenzständig abschließen zu können. Die Gestaltung der städtebaulichen Räume kann somit gesteuert werden. Eine klare Kante ist hier aufgrund der Wirkung in den öffentlichen Raum gewünscht.

Das ausgewiesene Baufeld (f) wird im Süden durch Baulinien begrenzt. In diesem Bereich ist die Ausfahrt für die Tiefgarage vorgesehen. Der Ziel- und Quellverkehr in/aus dem Gebiet soll leistungsfähig abgewickelt werden. Die Ausfahrt ist aus

Gründen der Verkehrssicherheit möglichst weit im Süden angeordnet, um den Kreuzungsbereich Südliche Ringstraße/Zufahrt Donaulände/Schillerbrücke möglichst wenig zu tangieren. Außerdem muss die Durchfahrt zwischen dem Gebäude innerhalb des Bauraumes (A) und (f) für den Versorgungsverkehr bzw. die Feuerwehr sichergestellt werden.

Zum Nachbargrundstück mit der Flurstücksnummer Fl.Nr. 5113/3 der Gemarkung Ingolstadt soll jedoch ein Abstand eingehalten werden, der dauerhaft begrünt wird. Durch die Einhausung der Tiefgaragenausfahrt soll der Freibereich des Nachbargrundstückes von den entstehenden Emissionen abgeschirmt werden. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärsituation für die betroffene Nachbarschaft minimiert. Ebenfalls aus Lärmschutzgründen soll die südlichste Mauer des Bestandsgebäudes Flurstücksnummer Fl.Nr. 5113/1 der Gemarkung Ingolstadt bis zu einer Höhe von 370 m über NN erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich eine Baulinie ausgewiesen.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Da Vordächer städtebaulich untergeordnet wirksam sind, dürfen die Baugrenzen um 2,0 m überschritten werden.

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

Zur Sicherung von Nutzbarkeit und Gestaltungsqualität der nicht überbauten Freibereiche sind im Baugebiet „Vertikales Wohnen“ Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Bauräume zulässig. Es können somit Bereiche geschaffen werden, die ebenerdig nicht zur Unterbringung des motorisierten Individualverkehrs herangezogen werden können und somit eine hochwertige Freiraumqualität für die Bewohner sicherstellen. So ist der geplante Wohnhof von oberirdischen Stellplätzen freizuhalten, ebenso die nördlich und westlich der Gebäude liegende Grünbereiche, die im direkten Kontakt zu dem angrenzenden Biotop IN-1349-000 stehen.

Kinderspieleinrichtungen gehören zu den notwendigen Freiflächennutzungen und werden von dieser Regelung ausgenommen. Um die technischen Voraussetzungen zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen auf Tiefgaragen und eine ausreichende Wuchsbedingung für Pflanzen zu schaffen, werden entsprechende Überdeckungen der Tiefgaragendecke festgesetzt.

Aufgrund der Wirkung in den öffentlichen Raum wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenzufahrt in die Bebauung zu integrieren ist.

Aus Lärmschutzgründen muss die Tiefgaragenausfahrt eingehaust werden.

Um der beengten Verkehrssituation innerhalb des Vorhabengebietes Rechnung zu tragen wird ein erhöhter Stellplatzschlüssel für Kindertageseinrichtungen festgesetzt. Ein Bereich am verkehrsberuhigt konzipierten Platz wird auf Privatgrund explizit für den Hol- und Bringverkehr festgesetzt. Ein Teil der nachzuweisenden Stellplätze muss hier untergebracht werden und dementsprechend beschildert werden. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

### **Auffüllungen / Abgrabungen**

Auffüllungen und Abgrabungen modifizieren das bestehende Gelände und damit die Einbindung in den städtebaulichen Kontext. Aus diesem Grund sind Gelände-

modellierungen nur als Gestaltungselemente z. B. bei der Gestaltung und Funktionalität von Aufenthalts- und Spielbereichen sowie zur Sicherung der Wuchsbedingungen von Bäumen zulässig.

### **Grünordnung**

Die für die Grünstruktur und Raumbildung stadträumlich besonders wichtigen zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume im Bereich des neu zu gestaltenden verkehrsberuhigten Bereiches werden festgesetzt. Baumneupflanzungen im rückliegenden privaten Freiraum sollen mit ihren gestalterischen und klimatischen Wirkungen die Aufenthaltsqualität und Identität stärken.

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

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Förderung alternativer Energien sowie zur Erreichung von ökologischen Zielsetzungen sind Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichtes ohne Flächenbegrenzung zulässig. Die 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. Um die Einflüsse der Niederschlagswasserversickerung auf die Grundwasserstände abzumildern soll grundsätzlich eine möglichst langsame und verzögerte Versickerung über Gründächer erfolgen. Auch für den Fall, dass eine Niederschlagswasserversickerung aufgrund ungünstiger Untergrundverhältnisse nicht möglich ist und Niederschlagswasser über die Kanalisation abgeleitet werden muss, werden aus hydraulischen und wirtschaftlichen Gründen, zur Abdämpfung von Ablaufspitzen, Gründächer forciert.

Eine Nutzung der Dachflächen als Dachgärten und -terrassen bildet in verdichteten Baugebieten eine attraktive Ergänzung des Freiraumangebots. Um diese zu fördern sind Dachterrassen allgemein zulässig. Zudem wird dadurch die gemeinschaftliche Nutzung der Dachflächen und damit die Bildung von Hausgemeinschaften gestärkt. Bei höheren Gebäuden ab neun Vollgeschossen kann aus Gründen der Windsog-sicherung von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

Aufgrund der Nähe zur umliegenden Wohnbebauung hat die Fassade der Tiefgaragenausfahrt besonderen Anforderungen zu genügen und muss entsprechend verträglich gestaltet werden. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zur Begrünung der Fassade getroffen.

### **Dienstbarkeiten**

Um eine Durchwegung des Planungsgebietes und unterschiedliche Aufenthaltsbereiche für die Öffentlichkeit zu sichern, werden Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Somit kann eine neue fußläufige öffentliche Wegeverbindung und Querungsmöglichkeit innerhalb des Vorhabengebietes mit Anbindung an das bestehende Fußwegesystem geschaffen werden. Der neu geplante Hof nördlich der Stargarder Straße soll ebenfalls mit einem entsprechenden Gehrecht belegt werden, um die gewünschte öffentlichkeitswirksame Nutzung im Erdgeschoss adäquat bedienen zu können.



Um den Ziel- und Quellverkehr in bzw. aus dem Gebiet leistungsfähig abzuwickeln, und um große versiegelte Wendebereiche zu vermeiden, soll für öffentliche und private Träger von Einrichtungen und Anlagen der Daseinsvorsorge. (Müll / Feuerwehr) eine direkte Durchfahrt von der Stargarder Straße zur Südlichen Ringstraße geschaffen werden. Diese Durchfahrt soll explizit nur auf diesen Betroffenenkreis beschränkt werden. Daher wird im Bereich direkt westlich des neu zu erstellenden „Erschließungsplatzes“ ein Fahrtrecht für die Allgemeinheit ausgewiesen, um den Wende- Rangierverkehr zu verbessern. Der Bereich weiter westlich wird aber nur mit einem Fahrtrecht für den Versorgungsverkehr ausgewiesen. Diese Trennung ist mit einer Polleranlage etc. zu sichern.

Eine entsprechende Verpflichtung zur grundbuchlichen Sicherung der eben beschriebenen und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Fahrtrechte wird in den Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin aufgenommen.

### **Dachform, Dachaufbauten**

Um eine homogene Dachlandschaft im Planungsgebiet zu schaffen, die Nutzung der Dachflächen als Freifläche für die Bewohner zu fördern und eine Begrünung und/oder solartechnische Nutzung der Dachflächen zu ermöglichen, 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. Das Zurücksetzen der Dachaufbauten von der Dachkante um das Maß der jeweiligen Höhe trägt zu einem harmonischen Erscheinungsbild der Gebäude bei und verhindert eine zusätzliche verschattende Wirkung der Dachaufbauten. Transparente und offene Absturzsicherungen sind hiervon ausgenommen, da diese weder hinsichtlich des Erscheinungsbildes noch der Verschattung wesentlich wirksam sind.

Eine Nutzung der Dachflächen als Dachgärten und -terrassen bildet in verdichteten Baugebieten eine attraktive Ergänzung des Freiraumangebots. Um diese zu fördern sind Dachterrassen allgemein zulässig. Zudem wird dadurch die gemeinschaftliche Nutzung der Dachflächen und damit die Bildung von Hausgemeinschaften gestärkt.

### **Abstandsflächen**

Um den Vorstellungen einer verdichteten städtischen Bebauung gerecht zu werden, wurde mit einer entsprechenden Festsetzung der überbaubaren Flächen reagiert. Im gesamten Planungsgebiet werden daher 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.

Im Bereich des Bauraumes (A) erlaubt eine Baulinie die Unterschreitung notwendiger Abstandsflächen lediglich zum öffentlichen Straßenraum. Beeinträchtigungen sind hier nicht erkennbar. Die Festsetzung der Baulinien im Bauraum (f) tangiert die Wohngebäude Stargarder Straße 13. Beeinträchtigungen für dieses Bestandsgebäude sind nicht erkennbar, da aufgrund des bisher bestehenden Baurechts die östliche Fassade als Brandwand ohne Befensterung ausgebildet wurde. Der neue

Bebauungsplan stellt für das Nachbargrundstück Stargarder Straße 13. keine Verschlechterung der bisherigen Situation dar, da bisher eine direkte Grenzbebauung zulässig war. Im Bereich des Bauraumes (e) ermöglicht die festgesetzte Baulinie die Unterschreitung der Abstandsflächen zum Bestandsgebäude Stargarder Straße 8, welches sich im Besitz der Vorhabenträgerin befindet. Die Wohnungen des Bestandsgebäudes sind Nord-Süd ausgerichtet. An der betroffenen Nordfassade befinden sich größtenteils Nichtaufenthaltsräume wie Bäder, Küchen sowie Treppenhäuser. Bei dieser Bestandsbebauung kann trotz der Abstandsflächenverkürzung die ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet werden, da ein Lichteinfallswinkel von 45°, bezogen auf die Fensterbrüstung der gegenüberliegenden Erdgeschosswohnungen, vorhanden ist.

Die von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichend festgesetzten Abstandsflächen tangieren sowohl im Osten den öffentlichen Grünzug, als auch im Westen die Südliche Ringstraße sowie das westlich anschließende Parkplatzflächengelände. Beeinträchtigungen für diese Nutzungen sind nicht zu erwarten.

### **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die Planung sichert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Wohnnutzungen in ausreichend besonnten Gebäuden. Der Lichteinfallswinkel von 45 ° vor Fenstern von Aufenthaltsräumen der Wohnungen muss im gesamten Planungsgebiet eingehalten werden bzw. es ist ein gesondertes Belichtungsgutachten zu erstellen.

Durch die Struktur des städtebaulichen Entwurfes entsteht entlang der Südlichen Ringstraße und dem Zubringer zur Donaulände eine Bebauung, die die Emissionen des umgebenden Straßenverkehrs wirkungsvoll abschirmt. Damit entstehen geschützte private Freiflächen. Diese bieten den künftigen Bewohnern eine qualitativ gute und angemessene Freiraumversorgung und leisten somit einen wesentlichen Beitrag zu gesunden Wohnverhältnissen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO.

Durch die Unterbringung eines Großteils der pflichtigen Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage entstehen autofreie und diesbezüglich weitgehend lärmgeschützte Wohn- und Freibereiche. Damit kann eine familiengerechte Umgebung und für Kinder ein gefährdungsfreies Spiel im unmittelbaren Wohnumfeld angeboten werden.

### **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 den offenen Charakter des Planungsquartiers sowie die Transparenz der öffentlichen und halb-öffentlichen Bereiche zu gewährleisten, werden Einfriedungen nur für Bereiche zugelassen, wo das Konzept Einfriedungen funktional erfordert.

Entlang der Südlichen Ringstraße sowie entlang des Zubringers zur Donaulände sind Einfriedungen direkt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig, um den bestehenden Gehölzsaum vor Eingriffen zu schützen. Gleichzeitig soll die vorhandene Böschungskante vor unbefugtem Begehen gesichert werden.

Die Vorhabenträgerin plant im Rahmen des Animal-Aided Designs (AAD) der Universität Kassel und der Technischen Universität München bestimmte Tierarten zu fördern. Als Zielart wurde unter anderem der Braunbrustigel (*Erinaceus europaeus*) ausgewählt. Aus diesem Grund sind die Einfriedungen im Bereich der Südlichen Ringstraße sowie entlang des Zubringers zur Donaulände mit durchgehendem Sockel ohne Bodenfreiheit auszuführen und im Bodenbereich so zu gestalten, dass ein Durchschlupf von Kleintieren verhindert wird. Durch diese Einfriedungsvorgabe soll verhindert werden, dass die Tiere auf die stark befahrenen Verkehrsflächen gelangen. Die Wanderkorridore werden nicht beeinträchtigt, da eine Durchwegung im Bereich zum Biotop nach Osten, sowie nach Süden, durch den Ausschluss von Einfriedungen, sichergestellt ist.

Entlang der privaten Freifläche im Osten sind zum Schutz der zulässigen Nutzungen (z.B. Kindertagesstätte) Einfriedungen zulässig. Diese kann aus besonderen Sicherheitsbelangen bei entsprechenden Nachweisen höher als 1,20 m ausgeführt werden.

Der gewünschten Zielsetzung einer Sicherung der Durchwegung des Vorhabengebietes wird mit den oben genannten Festsetzungen entsprochen.

## **8. Hydrogeologie**

---

Innerhalb des Vorhabengebietes ist von einer ausreichenden Sickerfähigkeit für das Versickern von Niederschlagswasser auszugehen. In der Baugrunduntersuchung des Büro SYNLAB Umweltinstitut GmbH vom Juni 2016 wurden die im Untersuchungsgelände befindlichen Bodenarten bodenmechanisch untersucht. Demnach ergibt sich für das Vorhabengebiet folgende Abfolge:

Sand schwach schluffig-kiesig, locker, sandiger Kies und kiesiger Sand, teils mittel- und grobkiesig, mitteldicht, Ton und Schluff, steif-halbfest sowie Feinsand, mitteldicht.

Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei 362,0 m ü.N.N. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand somit ca. 4,0 bis 5,0 m.

Die mittleren Grundwasserstände wurden mit ca. 363 m ü.N.N. ermittelt. Bei mittleren höchsten Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen verringert sich der Grundwasserflurabstand somit auf ca. 2,5 bis 3,0 m.

Hochwasserbedingt muss mit einem Grundwasseranstieg bis zu einer Höhenkote von 364,4 m gerechnet werden.

## **9. Immissionen / Emissionen**

---

Für die einwirkenden Immissionen wurde im November 2017 von em-plan, Augsburg, eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Auf das Plangebiet wirken die Emissionen der stark befahrenen, unmittelbar anliegenden Südlichen Ringstraße

sowie der ca. 200 m entfernten Bahnlinie. Im Untersuchungsraum wurden die Bahnstrecken 5501, Ingolstadt – Treuchtlingen, sowie die Bahnstrecke 5851, Regensburg – Ingolstadt betrachtet. Bezüglich dieser Strecken liegt seitens des Bahn-Umweltzentrums eine Verkehrsprognose für das Jahr 2025 vor, wonach insgesamt 300 Züge in der Tagzeit u 83 Züge während der Nacht abgewickelt werden.

Die besondere Situation der Brückenüberfahrt wurde hierbei berücksichtigt.

Für die Betrachtung des Straßenverkehrs wurden Verkehrsmengenangaben für die relevanten Straßen vom Jahr 2012 und 2014 zugrundegelegt, wobei ein Prognosehorizont bis 2030 berücksichtigt wurde.

Im Ergebnis zeigt sich, dass tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 68 dB (A) an den westlichen, lärmzugewandten Fassaden zu erwarten sind. An den abgewandten Fassaden liegen die Pegel bei maximal 59 dB (A). Nachts ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 61 dB (A), wiederum an den lärmzugewandten Fassaden. Lärmabgewandt liegen diese meist in der Spanne von 40 bis 51 dB (A).

Aufgrund dieser Zahlen wird für die straßenzugewandten Fassaden passiver Schallschutz notwendig. Daher wird festgesetzt, dass die an den gekennzeichneten Fassaden liegende Fenster schutzbedürftiger Räume sind in Schallschutzklasse 4 zu dimensionieren sind.

## **10. Altlasten**

---

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. Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergaben sich im Rahmen der Baugrunduntersuchung des Büros SYNLAB Umweltinstitut GmbH vom Juni 2016 nicht.

Auf dem Areal befanden sich frühere Remisen der Wehrmacht. Da der gesamte umliegende Bereich im 2. Weltkrieg stark bombardiert wurde können Munitionsfunde nicht ausgeschlossen werden.

## **11. Artenschutz**

---

Im November 2017 wurde vom Büro ÖFA eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Planungsumgriff erstellt. Die Bestandsgebäude innerhalb des Umgriffes, sowie der Baumbestand, wurden auf artenschutzrechtliche Konflikte untersucht. Hierbei wurde besonderer Augenmerk auf die Artengruppe der gebäudebrütenden Vögel und gebäudenutzenden Fledermäusen gerichtet, sowie Arten die in oder an Bäumen und/oder Büschen brüten, oder ihr Quartier beziehen.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL festgestellt. Relevante Arten kommen entweder im weiteren naturräumlichen Umfeld nicht vor oder finden im Eingriffsbereich keine geeigneten Lebensraumbedingungen. In den Kellern und Dachstühlen, bzw. –böden wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen gefunden. Lediglich Indizien, die auf eine Nutzung durch einzelne Fledermausindividuen hindeuten. Außerdem bieten die Ört-

lichkeiten ein potenzielles Quartier für Fledermäuse. Hinsichtlich des Brutvogelvorkommens wurden Spuren von Haussperling, Mauersegler und Mehlschwalbe festgestellt. In der Umgebung der Gebäude wurden nur wenige typische siedlungsbewohnende Vogelarten registriert, für die das Vorhaben nicht populationsrelevant ist.

Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzanarten zu vermeiden oder zu mindern werden Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgeschrieben. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatschG sind durch den Abbruch der Gebäude Stargarder Straße Nr. 15, 15a, 17, 19 und 21 und die Fällung des betroffenen Baumbestandes sowie die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

## **12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

---

Für einen Großteil der Flächen innerhalb des Planungsgebietes besteht bereits Baurecht. In den übrigen Bereichen befinden sich Grünflächen mit Siedlungsgehölzen aus überwiegend einheimischen Arten.

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs ist im Umweltbericht ausführlich dargestellt. Es werden 1.941 m<sup>2</sup> an Ausgleichsflächen benötigt. Diese können auf dem Grundstück mit der Flurnummer 216 der Gemarkung Mailing nachgewiesen werden. Entwicklungsziel ist die Anlage von heimischen Laubgehölzen und der Ansaat einer Extensivwiese. Da im Bereich der Eingriffsfläche keine öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen geplant sind, ist die Ausgleichsfläche vollständig den geplanten Wohnbauflächen zugeordnet.

## **13. Denkmalpflege**

---

### **Bodendenkmäler**

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal (D-1-7234-0534). Es ist als untertägige Teile der Schanzen des 16., 17. und 19. Jahrhunderts kartiert. Das Plangebiet überlagert im Nordwesten und Westen bekannte Teilflächen des Bodendenkmals, welches sich noch deutlich weiter ins Plangebiet hinein erstrecken könnte. Daher bedürfen im gesamten Plangebiet Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG.

### **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 im Vorhabengebiet entspricht diesen Vorgaben der Freihaltezonen und Maximalhöhen bzw. befindet sich in einem potentiell geeigneten Bereich. Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll punktuell eine städtebauliche Aufwertung mit städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten erreicht werden. Dies entspricht den Vorgaben des „Hochhauskonzeptes“. 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.

## **14. Signaturtechnik**

---

Das Vorhaben liegt ca. 8,8 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 Oktober 2017 analysiert und bewertet. Demnach können die Störwirksamkeit der generierten Reflexionen sowie störende Verschattungserscheinungen ausgeschlossen werden. Radarreflexionsdämpfende Maßnahmen müssen nicht realisiert werden. Eine störende Erfassung der Dachflächen kann aufgrund des großen Erfassungswinkels gegen das Flächenlot sowie den lateralen Ausdehnungen der Dachflächen ebenfalls ausgeschlossen werden.

## **15. 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 von der Vorhabenträgerin zu übernehmen. Eine entsprechende Regelung ist im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin zu vereinbaren.

## 16. Widmung

---

Die Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes bedingt die Einziehung eines Teilbereiches der als öffentliche Straße gewidmeten Fläche auf dem Grundstück der Flurnummer 5113/9, Gemarkung Ingolstadt, der als Wendefläche ausgebildet ist. Nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine adäquate Ersatzfläche weiter südlich hergestellt, sodass eine Wendemöglichkeit weiterhin erhalten bleibt. Das Entwidmungsverfahren wird parallel mit dem Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Aufgestellt am 27.09.2018

**Stadt Ingolstadt**  
Stadtplanungsamt  
61/2

# TEIL II - UMWELTBERICHT

---

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
NR. 106 Ä XX 'Stargarder Straße'

## **II.1 Einleitung**

II.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

II.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

## **II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

II.2.1 Schutzgut Mensch

II.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

II.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

II.2.4 Schutzgut Wasser

II.2.5 Schutzgut Luft und Klima

II.2.6 Schutzgut Landschaft

II.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

## **II.3 Wechselwirkungen**

## **II.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

## **II.5 Zusätzliche Angaben**

II.5.1 Technische Verfahren bei Umweltprüfungen

II.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

## **II.6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**



## II.1 Einleitung

### II.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

---

#### Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt östlich der südlichen Ringstraße und nördlich der Stargarder Straße im Stadtbezirk Südost, Augustinviertel. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Geschosswohnungsbauten aus den 1960er Jahren mit starkem Modernisierungsbedarf. Die Bestandsgebäude Stargarder Straße 15, 15a und 17 sowie das Wohngebäude Stargarder Straße 19 und 21 einschließlich der zugehörigen Nebengebäude sollen abgebrochen werden. Im westlichen Bereich des Planungsumgriffes sowie im Norden findet sich umfangreicher Baumbestand.

Südlich des Plangebietes weist die Umgebung eine stark heterogene Struktur auf. Es grenzen der Betrieb einer Tankstelle, zweigeschossige Einfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie 4- geschossige Mehrfamilienhäuser an. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Bundesstraße B 13 (Südliche Ringstraße), welche in die Schillerbrücke mündet und eine der Hauptverbindungsachsen in Nord-Süd Richtung über die Donau darstellt. Nördlich des Umgriffes grenzen der Zufahrtsbereich zur Peisserstraße sowie anschließend die Uferbereiche der Donau an. Im Osten wird das Gelände von einer Biotopfläche (IN-1349-00) abgeschlossen. Diese ist als Altaufschlinge mit Gehölzbestand bzw. Park zwischen Donau und Pionierkaserne kartiert

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 10.500 m<sup>2</sup> umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ingolstadt:

5113, 5113/1, 5113/2, 5113/8, 5154 sowie eine Teilfläche von 5111/7, 5113/9 und 5158.

#### Art des Vorhabens

Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen in Ingolstadt ist nach wie vor sehr groß. Daher sollen im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung neue Wohnbauprojekte errichtet werden und innerstädtische Flächen mit hohem Potential aktiviert werden.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) strebt eine Neuordnung der Flächen im Norden der Stargarder Straße an. Geplant ist die Errichtung von verdichtetem Geschosswohnungsbau mit ca. 160 Wohneinheiten in einer Mischung von 1 bis 5- Zimmer-Wohnungen. Ebenso ist eine Fläche für öffentlich wirksame Nutzungen bzw. soziale Infrastruktur (Kindergarten) vorgesehen.

Das Projekt wird im Rahmen des Modellvorhabens „effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ von der Obersten Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Inneren für Bau und Verkehr gefördert.

Um eine qualitätsvolle und wirtschaftliche Bebauung im Sinne des Modellvorhabens zu sichern, wurde von der GWG im Jahr 2016 unter Einbindung der Stadt Ingolstadt ein nicht offener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerberverfahren durchgeführt.

#### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,05. ha.

Nettobauland (WA):		ca. 0,99 ha
davon Flächen mit Pflanzbindungen:	ca. 0,16 ha	
Öffentliche Verkehrsflächen:		ca. 0,03 ha
Private Grünflächen:		ca. 0,03 ha
Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches:	ca. 0,19 ha	

### II.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

#### Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1 a Abs.3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) zuletzt geändert i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

i.V.m. §14 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

### **Fachplanungen**

Laut der Karte 3 'Landschaft und Erholung' des Regionalplanes Ingolstadt liegt östlich des Plangebietes das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 06 'Donauniederung' entlang einer Altlaufschlinge der Donau. Auch liegt das Plangebiet entsprechend der Kartendarstellung im Randbereich des Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes entlang der Donau. Mit der dargestellten privaten Grünfläche ragt die Planung in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet hinein. Im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes sollte auf Sicherungs- und Pflegemaßnahmen wie zum Beispiel die Sicherung von Auwäldern, der Erhalt von Feuchtgebieten und die Reaktivierung von Auenbiotopen hingewirkt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt wird ein Großteil des zur Überplanung anstehenden Bereiches bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Norden und Westen des Umgriffes sind Grünflächen dargestellt, die teilweise überbaut werden. Damit kann die vorgesehene Nutzung nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Daher wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Für das Gebiet besteht bereits der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 106 'Gebiet an der Peisserstraße' (16.10.1965) sowie die rechtskräftige 5. Änderung des Bebauungsplanes (02.08.1969). Das Planungsrecht weist als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Festgesetzt ist eine kleinteilige viergeschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 und einer Grundflächenzahl von 0,3. Im Bereich direkt an der Südlichen Ringstraße sowie im Zufahrtsbereich zur Donaulände sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Diese rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden durch den neu zu erlassenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert.

Das Plangebiet 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 beachtet werden. Als Maßnahmen werden beispielsweise vorgeschlagen, Wegeverbindungen und Querungsmöglichkeiten zu schaffen, Barrieren zu beseitigen, Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen, Garagen- und Stellplatzsammlungen zurückzubauen und weitere Wohnumfeldverbesserungen vorzunehmen.

## **II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

### **a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

### **b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Ebenso wird eine Prognose zur Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung und ihre Folgen bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter dargestellt.

### **c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach §1 Abs.7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §1a Abs.3 BauGB i.V.m. §14 Abs.1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

## **II.2.1 Schutzgut Mensch**

---

### **a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Auf das Plangebiet wirken die Emissionen der stark befahrenen, unmittelbar anliegenden Südlichen Ringstraße sowie der ca. 200 m entfernten Bahnlinie. Daher wurde 2017 das Gutachterbüro für Immissionsschutz em-plan beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

Im Untersuchungsraum wurden die Bahnstrecken 5501, Ingolstadt – Treuchtlingen, sowie die Bahnstrecke 5851, Regensburg – Ingolstadt betrachtet. Bezüglich dieser Strecken liegt seitens des Bahn- Umweltzentrums eine Verkehrsprognose für das Jahr 2025 vor, wonach insgesamt 300 Züge in der Tagzeit und 83 Züge während der Nacht abgewickelt werden. Die besondere Situation der Brückenüberfahrt wurde hierbei berücksichtigt.

Für die Betrachtung des Straßenverkehrs wurden Verkehrsmengenangaben der relevanten Straßen vom Jahr 2012 und 2014 verwendet, wobei ein Prognosehorizont bis 2030 berücksichtigt wurde.

Im Ergebnis zeigt sich, dass tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 68 dB (A) an den lärmzugewandten Fassaden zu erwarten sind. An den abgewandten Fassaden liegen die Pegel bei maximal 59 dB (A). Nachts ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 61 dB (A), wiederum an den lärmzugewandten Fassaden. Lärmabgewandt liegen diese meist in der Spanne von 40 bis 51 dB (A).

Als Erholungs- und Freiflächen im Außenbereich sind im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Kinderspielplatz sowie in zentraler Lage ein Quartiersplatz mit einem Baumkarree vorgesehen. Auch die Außenflächen des geplanten Kindergartens stehen als Aufenthalts- und Erholungsflächen für Kinder zu Verfügung. Der östlich gelegene Grünzug bietet weitere Möglichkeiten der Erholung. Dazu zählen ein Gehweg zum Spazierengehen und ein in dem Grünzug befindlicher Bolzplatz. Die zum Erhalt vorgesehenen Gehölzstreifen entlang der Südlichen Ringstraße schirmen das Wohnquartier von der Straße ab.

Da es sich um den Bau von Wohnungen handelt, ist das Planungsvorhaben nicht anfällig für schwere Störfälle bzw. Unfälle.

### **b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit dem Bau von neuen Wohnungen entstehen auch zusätzliche Erholungs- und Aufenthaltsflächen wie Spielplätze, Quartiersplatz und Grünflächen.

Die an den gekennzeichneten Fassaden liegenden Fenster schutzbedürftiger Räume werden in Schallschutzklasse 4 ausgeführt. Diese Räume sind mit mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Mit dem nicht durchgeführten Neubau von Wohnungen entstehen auch keine neuen Aufenthalts- und Erholungsflächen.

### **c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Es entstehen neue Aufenthalts-, Erholungs- und Grünflächen. Die an den gekennzeichneten Fassaden liegenden Fenster schutzbedürftiger Räume werden in Schallschutzklasse 4 ausgeführt. Diese Räume sind mit mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten.

## **II.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

---

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

### **a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Entlang der Südlichen Ringstraße ist ein Gehölzstreifen vorhanden, der hauptsächlich aus verschiedenen Ahornarten, Graupappeln und vereinzelt Kiefern besteht. Dieser Baumbestand soll erhalten werden. Dieses Areal ist im Bebauungsplan als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet. Die Fläche wird dauerhaft als dichter gestufter Gehölzbestand erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher werden nachgepflanzt.

Bei den im Bebauungsplan zur Fällung vorgesehenen Gehölzen ist für geschützte Bäume eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt zu beantragen.

In der Freifläche zur geplanten Wohnbebauung und beim Quartiersplatz sind auch Baumneupflanzungen geplant.

Die im Bebauungsplan dargestellte private Grünfläche ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde landschaftsgerecht zu erhalten und unter besonderer Berücksichtigung des östlich angrenzenden Biotops IN-1349-00 (Altlaufschlinge mit Gehölzbestand/Park zwischen Donau und Pionierkaserne) zu erhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Einfriedungen sind auf der privaten Grünfläche nicht zulässig. Auch hier sind ausgefallene Bäume und Sträucher nachzupflanzen.

Sämtliche geplanten technischen Einrichtungen wie unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen oder Tiefgaragen sind so zu errichten, dass der im Bebauungsplan dargestellte zu erhaltende Gehölz- und Baumbestand auch erhalten werden kann. Sollten die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, so hat der Betreiber im Rahmen der Ausführungsplanung erforderliche Schutzmaßnahmen festzulegen und beim Ausbau seiner Trassen zu berücksichtigen, um die technischen Einrichtungen z.B. vor dem Wurzelwachstum der Gehölze zu sichern. In diesem Zusammenhang sind das DVGW-Regelwerk GW 125 'Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle' sowie das Merkblatt über 'Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen' des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau zu berücksichtigen.

Um artenschutzrechtliche Belange berücksichtigen zu können, ist im Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt worden. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch den Abbruch der Gebäude Stargarder Straße Nr. 15, 15a, 17, 19 und 21 sowie die Fällung des betroffenen Baumbestandes und der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen weder für die Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten ist.

### **b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Gehölzstreifen an der südlichen Ringstraße werden etliche Bäume entfernt und durch den Abriss der alten Gebäude sind Brutstätten für Mehlschwalben und Mauersegler verloren gegangen. Durch die Umsetzung der vorgesehenen Planung werden aber auch vorhandene Bäume und Gehölze in ihrem

Bestand langfristig gesichert, neue Grünflächen als Erholungs- und Aufenthaltsflächen geschaffen, Dachbegrünungen durchgeführt, neue Nist- und Brutmöglichkeiten angelegt und eine neue Ausgleichsfläche mit der Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen und der Anlage einer Extensivwiese entwickelt.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die alten Gebäude stehen bleiben, die vorhandenen Nistmöglichkeiten für Vögel erhalten und auch keine Bäume gefällt werden. Allerdings würden auch keine neuen Grünflächen mit Erholungsfunktion entstehen, auch keine Dachbegrünung auch kein neuer Lebensraum als Ausgleichsfläche und neue Nistmöglichkeiten für Vögel.

#### **c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. §1 Abs.3 BauGB i.V.m. §14 Abs.1 BNatschG erfolgen. Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung unter anderem mit der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, auch als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet und der Anlage einer Ausgleichsfläche.

In der saP werden aus Gründen des Artenschutzes Vermeidungsmaßnahmen gefordert.

Da beim Abbruch des Gebäudes Stargarder Straße 17 ein Auftreten von Fledermäusen zwischen den Dämmplatten und dem Mauerwerk nicht auszuschließen ist, sind die Dämmplatten vor dem Abbruch unter Aufsicht einer fachkundigen Person manuell abzunehmen, um eine Tötung von Individuen zu vermeiden. Eventuell vorgefundene Fledermausindividuen sind in Pflege zu nehmen und an geeigneter Stelle unter Berücksichtigung entsprechender Vorsichtsmaßnahmen wieder auszuwildern.

Die Fällung betroffener Gehölze hat außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

Weiterhin sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sog. CEF-Maßnahmen) vor dem betreffenden Eingriff bzw. vor der nächsten Fortpflanzungsperiode vorgesehen. In Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt werden durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft (GWG) an Bestandsgebäuden der Stargarder Straße, mit den Hausnummern 2-6 und 8-12 Nisthilfen für Mehlschwalben und Mauersegler angebracht.

Sollte am Gebäude der Stargarder Straße 17 Hinweise auf Fledermausbesatz gefunden worden sein, so sind an den oben genannten Bestandsgebäuden auch Fledermauskästen anzubringen.

Weiterhin sind für den Grauschnäpper in Abstimmung mit dem Umweltamt im Bereich der Gebäude Halbhöhlen anzubringen.

Eine Vermeidungsmaßnahme ist die Sicherung des Gehölzstreifens entlang der Südlichen Ringstraße als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie der privaten Grünfläche in den Festsetzungen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche (Terrassen) sowie bei Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts. Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen mit einer Höhenentwicklung von mehr als 8 Vollgeschossen kann von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

Einfriedungen der privaten Freifläche im Osten, angrenzend an das Biotop, sind offen herzustellen und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen. Im Bereich der stark befahrenen Verkehrsflächen wird zum Schutz der Kleintiere eine offene Ausführung mit durchgehendem Sockel und ohne Bodenfreiheit festgesetzt. Die Einfriedung muss in Bodennähe so zu gestalten werden, dass ein Durchschlupf von Kleintieren verhindert wird. Die Wanderkorridore bleiben gesichert.

Der noch notwendige Bedarf an Ausgleichsflächen wird in der folgenden Tabelle ermittelt:

Eingriffsfläche:	2426 m <sup>2</sup>	
Grundflächenzahl:	bis zu 0,7	→ Hohe Eingriffsschwere
Gegenwärtige Nutzung:		→ Grünflächen mit Siedlungsgehölzen aus überwiegend einheimischen Arten → Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, unterer Wert)
⇒ Spanne des Kompensationsfaktors:	0,8 - 1,0	
Vermeidungsmaßnahmen:		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt schutzwürdiger Gehölze</li> <li>• Dauerhafte Begrünung von Flachdächern</li> <li>• Verbot tiergruppenschädigender Anlagen, z.B. Sockelmauern bei Zäunen</li> <li>• Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigung von Lebensstätten beim Gebäudeabbruch</li> </ul> <u>Oder</u> gleichwertige Maßnahmen
⇒ Begründet die Verringerung des Kompensationsfaktors auf:	0,8	
<b>Ausgleichsflächenbedarf:</b>	<b>2426 m<sup>2</sup> x 0,8 = 1940,8 m<sup>2</sup> ~ <u>1941 m<sup>2</sup></u></b>	

Die Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Obergrenze von 7.000 m<sup>2</sup> überschritten werden. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,7 und liegt unterhalb der im Regelfall angewandten, festgelegten Überschreitungsobergrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die benötigte Ausgleichsfläche von 1941m<sup>2</sup> kann auf dem sich im Eigentum der Stadt Ingolstadt befindlichen Grundstück mit der Flurnummer 216 der Gemarkung Mailing nachgewiesen werden. Entwicklungsziel ist die Anlage von heimischen Laubgehölzen und der Ansaat einer Extensivwiese. Da im Bereich der Eingriffsfläche keine öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen geplant sind, ist die Ausgleichsfläche vollständig den geplanten Wohnbauflächen zugeordnet.

#### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

### **II.2.3 Schutzgut Fläche und Boden**

#### **a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Mit Grund und Boden soll gemäß §1 Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das ist bei diesem Bauvorhaben der Fall, da der größte Teil des Projektvorhabens auf Flächen mit schon vorhandenem Baurecht durchgeführt wird. Nur 2426 m<sup>2</sup> von der Gesamfläche von ca. 10.500 m<sup>2</sup> greifen in Grünflächen ein, die durch die bisher rechtlich gültigen Bebauungspläne gesichert waren. Daher ist das Bauvorhaben als sparsam mit dem Umgang von Grund und Boden zu werten und verursacht nur einen geringen Grad an Neuversiegelung. Als weitere Maßnahme zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme ist die geplante Gebäudehöhe von bis zu 18 Geschossen bei einzelnen Gebäuden anzusehen.

Obwohl seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, weist die Bodenkarte eine mittlere Ertragsfähigkeit aus. Die naturräumliche Gliederung weist das Plangebiet der Donauniederung zu.

Im Juni 2016 wurde 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 Auelehmschicht 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. 6-7 m unter Geländeoberkante zu erwarten. Sandhorizonte treten hier in unterschiedlichen Tiefen auf und bilden weitere Grundwasserstockwerke.

Die Auswertung der Bohrungen zeigt relativ einheitliche Baugrundverhältnisse. Oberflächennah steht unter bis zu 0,3 m mächtigem Mutterboden bzw. 0,1 m Asphalt schwach schluffig-kiesiger Sand an. Kies-Sand-Gemische, bei denen teils der Sandanteil, teils der Kiesanteil überwiegt, bilden das nächste Schichtglied. Diese Kies-Sande lagern auf Tonen und Schluffen. Sie sind in der Regel von steifer bis halbfester Konsistenz. Aus den beträchtlichen Höhenunterschieden des tertiären Schluff- und Ton-Horizontes lässt sich ein bewegtes, von Rinnen und Mulden geprägtes Relief ableiten.

Die Tragfähigkeit der anstehenden Bodenarten wurde zusätzlich mit schweren Rammsondierungen überprüft. Demnach signalisieren die Schlagzahlen in den schluffigen Sanden bis ca. 2,0 m unter GOK eine lockere Lagerung bzw. eine weiche Konsistenz. Unterhalb liegt eine meist mitteldichte, teils dichte Lagerung vor, wobei auch hier Horizonte mit lockerer Lagerung vorhanden sind. Beim direkt im Grundwasserkontakt stehenden Schluff ist lockere Lagerung vorhanden, danach liegt eine steife bis halbfeste Konsistenz vor. Häufig wechselt dann die Konsistenz zu fest. Danach folgt mitteldicht gelagerter Feinsand.

Im Umgriff des Plangebietes sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergaben sich im Rahmen der Baugrunduntersuchung des Büros SYNLAB Umweltinstitut GmbH vom Juni 2016 nicht.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Umweltamt und das Wasserwirtschaftsamt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann folgende Punkte zu beachten:

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammenzufassen, der dem Umweltamt Ingolstadt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.

Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser über belasteten Auffüllungen ist nicht zulässig.

Auf dem Areal befanden sich frühere Remisen der Wehrmacht. Da der gesamte umliegende Bereich im 2. Weltkrieg stark bombardiert wurde, können Munitionsfunde nicht ausgeschlossen werden.

## **b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch das Bauvorhaben werden neue Wohnungen errichtet. Da bei dem Projekt zum großen Teil schon vorhandene bebaute Flächen verwendet werden. Hält sich die zusätzliche Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme in engen Grenzen.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Jedoch entstehen auch keine neuen Wohnungen, die dringend benötigt werden.

### **c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken, reagieren: In I.14 der Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass Belagsflächen nur in dem Umfang zulässig sind, soweit sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Die Belagsflächen sind soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Eine zusätzliche Überbauung und damit anteilige zusätzliche Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Stadtgebietes unvermeidbar, da Standortalternativen nicht vorhanden sind.

## **II.2.4 Schutzgut Wasser**

---

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von §1 Abs.5 BauGB so zu entwickeln, das auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

### **a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Innerhalb des Vorhabengebietes ist von einer ausreichenden Sickerfähigkeit für das Versickern von Niederschlagswasser auszugehen. In der Baugrunduntersuchung des Büro SYNLAB Umweltinstitut GmbH vom Juni 2016 wurden die im Untersuchungsgelände befindlichen Bodenarten bodenmechanisch untersucht.

Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei 362,0 m ü.N.N. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand somit ca. 4,0 bis 5,0 m.

Die mittleren Grundwasserstände wurden mit ca. 363 m ü.N.N. ermittelt. Bei mittleren höchsten Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen verringert sich der Grundwasserflurabstand somit auf ca. 2,5 bis 3,0 m.

Hochwasserbedingt muss mit einem Grundwasseranstieg bis zu einer Höhenkote von 364,4 m gerechnet werden.

Das Vorhabengebiet wurde 2012 bei der Generalentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt. Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird das Vorhabengebiet im Trennsystem entwässert.

Die künftige Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über den bereits vorhandenen Mischwasserkanal in der Stargarder Straße.

Das anfallende Regenwasser ist innerhalb des Privatgrundstückes zu versickern. Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.

Der Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen ist bei der baulichen Nutzung zu beachten. Von Seiten der Ingolstädter Kommunalbetriebe (INKB) wird empfohlen den höchsten Punkt der Tiefgaragenzufahrt auf Privatgrund mindestens 12 cm über dem Straßenniveau anzuordnen.

Unter Nr. I.14 der Legende des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde eine Festsetzung zur Bodenversiegelung durch Belagsflächen sowie deren Wasserdurchlässigkeit aufgenommen. Weiterhin findet sich dort auch die Festsetzung, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer im Plangebiet ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup>, soweit unter Berücksichtigung des Brandschutzes möglich, zu begrünen sind. Dies trägt insbesondere zur Dämpfung von Ablaufspitzen bei Starkregenereignissen bei.



## **b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Plangebiet kommt es durch das Projektvorhaben zu einer geringen Ausweitung der Flächenversiegelung und damit zu einer Beschleunigung des oberflächlichen Abflusses. Diesem Effekt wird durch die Anlage von Dachbegrünungen und die Wahl von wasserdurchlässigen Belagsflächen entgegengewirkt.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Ausweitung der Flächenversiegelung findet nicht statt. Es entstehen keine neuen Wohnungen.

## **c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser reagiert der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung durch die Wahl von wasserdurchlässigen Belagsflächen und durch die Begrünung von Flachdächern, um auf diese Weise die Geschwindigkeit des oberflächlichen Abflusses von Niederschlagswasser zu verringern.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Da für das Bauprojekt zum großen Teil Flächen mit vorhandenem Gebäudebestand benutzt werden, hält sich der Grad der zusätzlichen Versiegelung in engen Grenzen.

## **II.2.5 Schutzgut Luft und Klima**

---

### **a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Die geplanten Bau- und Verkehrsflächen aus Stein, Beton und Asphalt heizen sich im Sommer stärker auf und verursachen somit im Bereich des Kleinklimas geringfügig höhere Temperaturen. Auch kann durch die Rauigkeit der Baukörper eine abnehmende Luftzirkulation in der unmittelbaren Umgebung eine Rolle spielen. Durch den schon vorhandenen Baumbestand entlang der Südlichen Ringstraße und durch den schon als Biotop Nr. IN-1349-00 kartierten vorhandenen Grünzug mit einem Bestand an großen Bäumen östlich des Plangebietes wird der kleinklimatische Aufheizeffekt durch die zusätzliche Bebauung stark reduziert.

Frischlufschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete sind bei dem Projektvorhaben nicht betroffen.

Das geplante Bauvorhaben erfüllt neben dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und die Energie-Einspar-Verordnung 2016 auch die Anforderungen des KfW Effizienzhaus-Standard 55. Damit beträgt der jährliche Bedarf an Primärenergie nur 55% im Vergleich zum Neubau-Standard nach EnEV 2016. Dies wird erreicht durch den Anschluss am 'regenerativen' Fernwärmenetz der Stadtwerke Ingolstadt (Primärenergiefaktor 0,0), Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, einer verhältnismäßig hochwertigen und luftdichten Gebäudehülle und einer wärmebrückenarmen Ausführung.

Technische Anlagen für eine aktive Solarenergienutzung sind auf den Dächern ohne Flächenbegrenzung zulässig.

Aus Gründen des Luft- und Klimaschutzes ist die Nutzung des fossilen Brennstoffes Kohle nicht erlaubt.

Durch die Erfüllung des Bauvorhabens des KfW-Effizienzhaus-Standard 55 wird die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels als gering eingeschätzt

## **b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei der Durchführung des Bauvorhabens wird durch die Aufheizung von Gebäudeteilen und versiegelten Flächen die Temperaturen des Kleinklima im Sommer erhöht. Diesem Effekt wirken die vorhandenen Baumbestände, die entsprechend der Planung erhalten werden sollen, sowie die geplanten Dachbegrünungen entgegen.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Da keine zusätzlichen Gebäude errichtet werden, wird auch ein dadurch entstehender kleinklimatischer Aufheizungseffekt im Sommer vermieden.

## **c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Durch die Einhaltung des KfW-Effizienzhaus-Standard 55 wird bei dem Bauvorhaben in erheblichem Ausmaß Primärenergie eingespart und damit der Ausstoß von Kohlendioxid reduziert. Das Verbot der Nutzung des fossilen Brennstoffes Kohle vermeidet eine weitere Schadstoffbelastung der Atmosphäre.

## **II.2.6 Schutzgut Landschaft**

---

### **a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet liegt westlich eines als Biotop Nr. IN-1349-00 kartierten Fläche, die als Altlaufschlinge mit Gehölz- bzw. Altbaumbestand und Parkanlage beschrieben wird. Das genannte Biotop ist auch Bestandteil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 06 'Donauniederung'. Entlang der Südlichen Ringstraße und der Abfahrt zur Peisserstraße befindet sich der Gehölzstreifen auch mit altem Baumbestand, der das gesamte Areal gut eingrünnt und einen Puffer zwischen Straße und geplanter Wohnbebauung darstellt. Der Gehölzstreifen wird in den Festsetzungen als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dargestellt und damit auch gesichert. Durch den Gehölzstreifen und die geplante private Grünfläche wird das Plangebiet mit den vorhandenen Grün- und Freiflächen vernetzt und angebunden.

Im Innenbereich des geplanten Gebäudeensembles entsteht ein differenziert ausgestalteter Quartiersplatz, der durch verschiedene Grünelemente, wie zum Beispiel einem leicht erhöhten Baumkarree aufgewertet und eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner bietet.

### **b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung des Planungsvorhabens wird der entlang der Südlichen Ringstraße und der Abfahrt zu Peisserstraße vorhandene Gehölzstreifen mit altem Baumbestand planungsrechtlich gesichert und durch die Gestaltung und Entwicklung einer privaten Grünfläche an vorhandene Grünflächen im Osten angebunden. Auch werden Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt, die durch besondere grüne Gestaltungselemente aufgewertet werden. Allerdings wird durch das Bauvorhaben auch teilweise alter Baumbestand beseitigt.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Gehölzstreifen mit altem Baumbestand entlang der Südlichen Ringstraße wird planungsrechtlich nicht gesichert und das Areal durch die Entwicklung einer privaten Grünfläche auch nicht mit vorhandenen Grünflächen vernetzt. Freiflächen werden nicht neu gestaltet und begrünt. Es wird aber auch kein alter Baumbestand beseitigt.

**c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Durch die planungsrechtliche Sicherung des Gehölzstreifens entlang der Südlichen Ringstraße und die Entwicklung der privaten Grünfläche sowie der Begrünung der Freiflächen im Innenbereich des Areals wird das Plangebiet eingegrünt und in das Ortsbild eingebunden sowie mit anderen vorhandenen Grünzügen vernetzt.

## **II.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

---

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

**a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-1-7234-0534. Dabei handelt es sich um untertägige Teile der Schanzen des 16., 17. und 19. Jahrhunderts. Das Plangebiet überlagert im Nordwesten und Westen bekannte Teilflächen oben genannten Bodendenkmals, welches sich noch deutlich weiter ins Plangebiet hinein erstrecken könnte. Daher ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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. Zusammen mit weiteren wichtigen Elementen der Stadtsilhouette bildet es das 'Ensemble Altstadt Ingolstadt'. Weiterhin befinden sich in der Nähe des Plangebietes mehrere Teile des Einzeldenkmals Landesfestung (D-1-61-000-103).

Zum Schutz des historischen Stadtprofils bei gleichzeitiger Berücksichtigung des anhaltenden Wachstumstrend der Stadt Ingolstadt wurde seitens der Stadtplanung 2016 Planungsgrundsätze für höhere Bauten als Hochhauskonzept formuliert. 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 im Vorhabengebiet entspricht diesen Vorgaben der Freihaltezonen und Maximalhöhen bzw. befindet sich in einem potentiell geeigneten Bereich.

**b Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung des Bauvorhabens könnte durch Erdarbeiten ein vorliegendes Bodendenkmal betroffen sein, das unter Umständen durch eine archäologische Ausgrabung gesichert werden muss.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden keine Erdarbeiten in unberührten Bodenhorizonten vorgenommen. Daher sind Bodendenkmäler in diesem Fall nicht berührt.

**c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **II.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

---

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

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen mit Wohnbebauung und Grünflächen und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch eine private Grünfläche, begrünte Freiflächen und Dachbegrünung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Auch liegen keine Wechselwirkungen mit geschützten Arten und Lebensräumen der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie vor. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

### **II.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

---

Anderweitige Planungsmöglichkeiten liegen nicht vor, da keine Standortalternativen im Bereich des Plangebietes vorliegen.

### **II.5 Zusätzliche Angaben**

#### **5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

---

Zur Beurteilung der Intensität des Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Bilanzierung des Bedarfs an Ausgleichsflächen entsprechend dem Leitfaden 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' vorgenommen worden.

Das methodische Vorgehen der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung stützt sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 19. Januar 2015 Az. IIZ7-4022.2-001/05 eingeführten 'Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)' mit Stand 01/2015. Die Ermittlung der Schallimmissionen erfolgte auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien für die Berechnung der Schalleinwirkungen aus Verkehr, die Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen für Schienenwege - Schall 03 bzw. die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90.

#### **II.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

---

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

### **II.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

---

Anlass der Planung ist die nach wie vor sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum bzw. Mietwohnungen in Ingolstadt. Das Plangebiet liegt östlich der südlichen Ringstraße und nördlich der Stargarder Straße im Stadtbezirk Südost, Augustinviertel. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Geschosswohnungsbauten aus den 1960er Jahren mit starkem Modernisierungsbedarf. Einige der Bestandsgebäude sollen abgebrochen werden. Im westlichen Bereich des Plangebietes sowie im Norden findet sich umfangreicher Baumbestand. Geplant ist die Errichtung von verdichtetem Geschosswohnungsbau mit ca. 160 Wohneinheiten in einer Mischung von 1 bis 5-Zimmer-Wohnungen und einer Kindertagesstätte. Aufgrund der Lärmemissionen der in der Nähe

befindlichen Bahnlinie und den teilweise stark frequentierten benachbarten Straßen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die umliegenden Freiflächen des Bauvorhabens sollen zu begrünten Erholungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Vorhandener Baumbestand wird planungsrechtlich gesichert. Für den Artenschutz sind an den Gebäuden neue Brut- und Nistmöglichkeiten vorgesehen. Als Ausgleich für den Eingriff ist eine Ausgleichsfläche mit dem Gestaltungsziel Extensivwiese und heimischen Laubgehölzen vorgesehen. Da das Projektvorhaben zu einem großen Teil auf schon bebauten Flächen stattfindet, ist der Anteil an zusätzlicher Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung relativ gering. Altlastverdachtsflächen liegen im Plangebiet nicht vor. Mit der Wahl von wasserdurchlässigen Belagsflächen, der Durchführung von Dachbegrünungen und der Versickerung vor Ort soll die Geschwindigkeit des oberflächlichen Abflusses von Niederschlagswasser verringert werden. Die Dachbegrünungen wirken auch dämpfend auf Temperaturextreme des Kleinklimas im Sommer. Das Verbot des fossilen Brennstoffs Kohle zu Heizzwecken schützt die Atmosphäre vor weiterer Schadstoffbelastung. Der Anschluss des Projektes an die Fernwärme und gute Wärmedämmung der Gebäude vermindert den Ausstoß von Kohlendioxid. Die planungsrechtliche Sicherung eines vorhandenen Baumstreifens und die Ausweisung einer privaten Grünfläche binden das Plangebiet landschaftlich ein und vernetzen es mit anderen Grünflächen. Da im Plangebiet ein Bodendenkmal vorliegt, ist für Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die Höhe der geplanten Baukörper im Plangebiet entspricht den Vorgaben des 'Hochhauskonzepts der Stadt Ingolstadt'.

Ingolstadt, den 27.09.2018

Gartenamt Ingolstadt  
Sachgebiet 67/1



**Nachweis Ausgleichsflächenberechnung  
- Entwurfsgenehmigung -**



Eingriffsfläche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, unterer Wert): 2.426 m<sup>2</sup>



Fläche mit vorhandenem Baurecht  
BP 106 und BP 106 Ä V



Private Grünfläche



Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung der Bäume und Sträucher



**Stadt Ingolstadt**  
**Gartenamt**

Auf der Höhe 54  
85051 Ingolstadt  
Tel.: 0841/305-1931  
Fax: 0841/305-1933  
gartenamt@ingolstadt.de

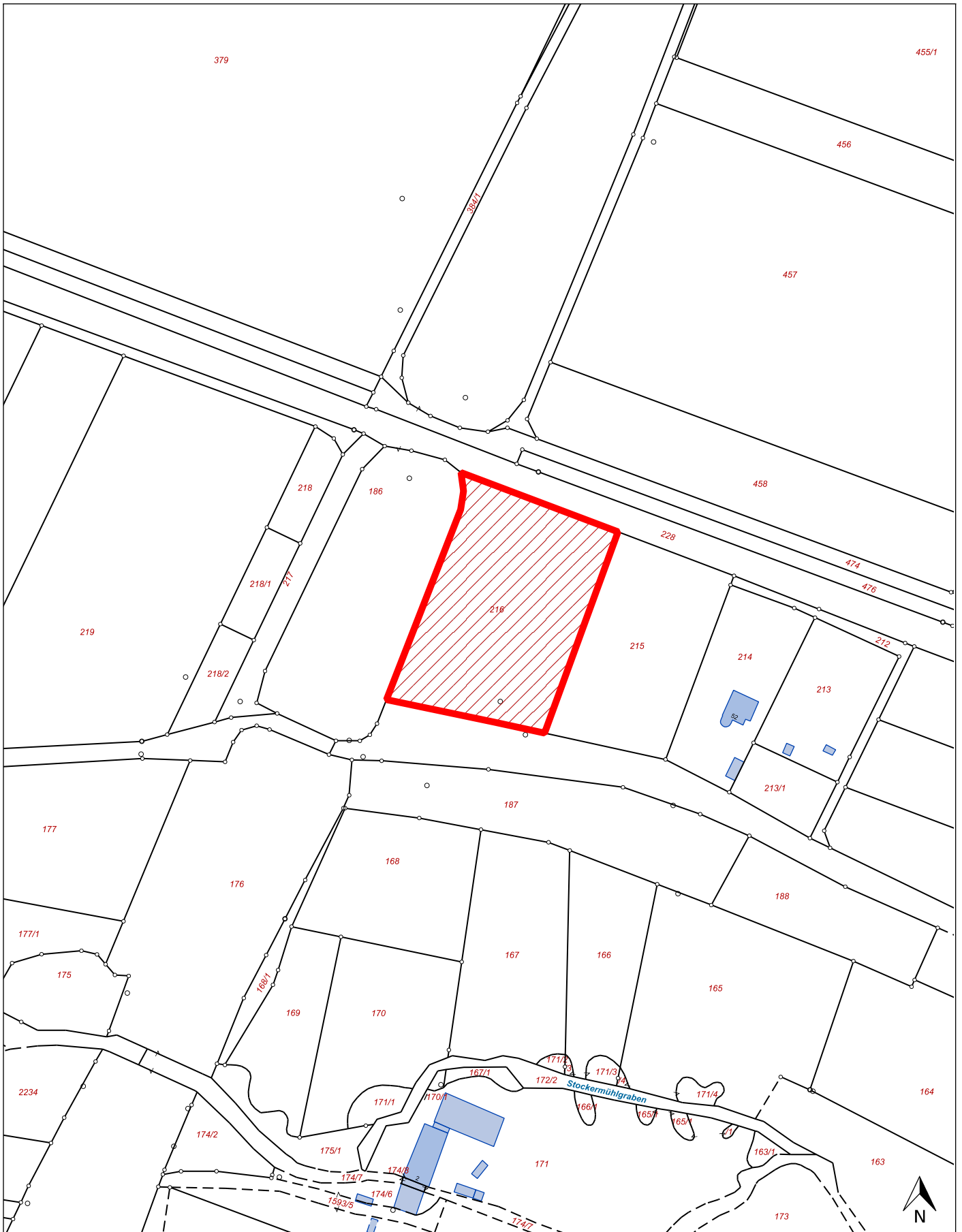
Vorhabenbezogener Bebauungs- und  
Grünordnungsplan 106 Ä XX Stargarder Straße

Ref. VII/67-1, Krause  
gefertigt: Kroll

April 2018

Maßstab 1:1000





Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 106 Ä XX - "Stargarder Straße"

externe Ausgleichsfläche

1.941 m<sup>2</sup> (Teilfläche Fl.Nr 216, Gem. 8057 Mailing)



Stadt Ingolstadt

Stadtplanungsamt

Spitalstr. 3

85049 Ingolstadt

LA

18.05.2018

Auszug aus dem GIS der Stadt Ingolstadt

M = 1:2000