



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 106 Ä XIX „PEISSERSTRASSE“



BEGRÜNDUNG

STAND: OKTOBER 2013
SATZUNGSBESCHLUSS

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XIX „Peisserstrasse“

- 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 und umgebende Bebauung
 - 4.3 Infrastruktur
 - 4.4 Größe
 - 4.5 Beschaffenheit/ Baugrund
- 5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**
 - 5.1 Bauliche Ordnung
 - 5.2 Grünordnung
- 6. Erschließung**
 - 6.1 Straßen, Wege, ruhender Verkehr
 - 6.2 Öffentlicher Nahverkehr
 - 6.3 Ver- und Entsorgung
- 7. Entwässerung**
- 8. Immissionen / Emissionen**
- 9. Altlasten**
- 10. Belange von Natur und Landschaft**
- 11. Bodendenkmäler**
- 12. Kosten**

1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Anlass der Planung ist der dringende Wohnraumbedarf in Ingolstadt, insbesondere im Bereich von günstigen Mietwohnungen.

Die Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft, eine Tochter der Stadt Ingolstadt, zu deren Aufgaben es mit zählt, Ingolstadt mit bezahlbarem Mietwohnraum zu versorgen, und die Eigentümerin der zu überplanenden Fläche ist, hat Anfang 2013 einen Wettbewerb im geförderten Wohnungsbau ausgelobt, um ihrem Auftrag, „eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten zu gewährleisten“, gerecht zu werden.

Ziel dieses Wettbewerbs war die Errichtung von ca. 180 Wohnungen, denen die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung und die Wohnbauförderbestimmungen 2012 des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren zugrunde liegen, da beabsichtigt ist, die Wohnungen nach EOF (einkommensorientierte Förderung) fördern zu können.

In dem Wettbewerb wurde eine qualitätsvolle, wirtschaftliche Bebauung in einer für Ingolstadt hohen Dichte gesucht, die der städtebaulich und naturräumlich bevorzugten Lage des Wettbewerbsgrundstücks gerecht wird. Die Wohnanlage soll neben den bestehenden Wohnvierteln einen eigenständigen Charakter entwickeln und eine freundliche Umgebung schaffen, die ein soziales Miteinander möglich macht.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das zu überplanende Gebiet besteht bereits Baurecht.

Am 16.10.1965 ist der Bebauungsplan Nr. 106 „Peisserstrasse“ rechtsverbindlich geworden. Dieser Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 55,5 ha und wurde mittlerweile in Teilbereichen geändert.

Die nunmehr zur Überplanung anstehenden Grundstücke im nordwestlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanumgriffs unmittelbar an der Peisserstraße umfassen eine Fläche von ca. 1,56 ha, der gesamte Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes eine Fläche von 1,86 ha. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 106 „Peisserstraße“ weist hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus, die GFZ ist mit 0,75 festgesetzt, die festgelegte Geschossigkeit beträgt max. E + 8 Geschosse.

Die Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt hat als Grundstückseigentümerin des Plangebietes einen Realisierungswettbewerb ausgeschrieben. Der Entwurf des Wettbewerbssiegers ist dem Bebauungsplan zugrunde gelegt worden.

Aufgrund des dringenden Mietwohnraumbedarfs und einer Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht die zukünftige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 nicht mehr der GFZ des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Auch hinsichtlich der Festlegung der Bauräume weicht der Entwurf vom Bebauungsplan Nr. 106 wesentlich ab. Im Interesse einer zukünftigen rechtssicheren Genehmigung der Baumaßnahmen ist eine Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt.

Dies wird im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen.

Die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche unter 20.000 qm) wird erfüllt, so dass die Möglichkeiten der Vereinfachung und Beschleunigung, die durch den § 13a BauGB zur Verfügung gestellt werden, genutzt werden können. Ausschlussgründe für ein 13 a – Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor. Vorsorglich wurden umwelt- und naturschutzbezogene Belange überprüft, siehe Abschnitt 10 „Belange von Natur und Landschaft“.

Am 15.07.2013 wurde der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 106 Ä XIX mit Begründung beschlossen, die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung erfolgte vom 12.09.2013 bis zum 14.10.2013.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als Wohnbaufläche aus. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht notwendig.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die gesamte überplante Fläche im Besitz der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft, einer Tochtergesellschaft der Stadt, befindet.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (*) folgende Grundstücke der Gemarkung **Ingolstadt**: 5002/6*, 5082/1*, 5082/4, 5082/5, 5082/6, 5082/7*, 5082/13* und 5082/16*.

4.2 Lage und umgebende Bebauung

Das Bebauungsplangebiet ist innenstadtnah gelegen und liegt ca. 1 km Luftlinie südöstlich vom Stadtkern (Neues Schloss) der Stadt Ingolstadt entfernt.

Im Norden wird das Baugebiet von der Peisserstraße und dem Hochwasserdamm begrenzt, die parallel zur Donau verlaufen. Zwischen Straße und Fluss befindet sich hier die Biotopfläche IN-1346-000. Die Peisserstraße führt Richtung Westen zur Südlichen Ringstraße und zur Schillerbrücke, welche die Verbindung zur Nordseite der Donau und zur Innenstadt bilden. Fußläufig oder mit dem Fahrrad gelangt man entlang der Donau über den Klenzepark und den Fußgängersteg in die Altstadt. Die Wegstrecke dieser fußläufigen Verbindung beträgt bis zum Neuen Schloss ca. 1.100 m. Richtung Osten führt die Peisserstraße durch das Wohngebiet „St. Monika“, unterquert die Autobahn A9 und endet im Naherholungsgebiet Auwaldsee.

Im Westen des Geltungsbereiches verläuft die Liegnitzer Straße, an die sich westlich das Firmengelände eines Kran- und Schwerlasttransportunternehmens mit Garagen und Wohnhaus anschließt.

Im Süden wird der Geltungsbereich von der Breslauer Straße begrenzt, im südöstlichen Bereich der Straße grenzt der Bebauungsplan Nr. 106 Ä XV an, der eine kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung festsetzt. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine etwa 10.000 m² große, landwirtschaftlich genutzte Fläche, für die ein Baurecht gemäß des Bebauungsplans Nr. 106 besteht.

Weiter im Süden fügt sich der etwa 90 m breite Grünzug „Am Pommernweg“ an, der eine Grünverbindung zwischen dem Klenzepark und dem Auwaldsee bildet. Diese Verbindung kann auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. Der Grünzug ist als Biotop IN-1348-000 kartiert. Südlich anschließend entsteht derzeit auf einem aufgegebenen Militärgelände ein Wohngebiet mit ca. 400 – 500 Wohneinheiten in Form von Eigentums- und Mietwohnungen.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet schließt eine Bebauung mit Wohnhäusern in Zeilenbauweise aus den 1960er Jahren an, die im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt ist. Die Gebäude sind vier- bis sechsgeschossig. In den 90er Jahren erfolgte eine Nachverdichtung mit zwei dreigeschossigen Zeilen, jeweils als Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage. Die Siedlung umfasst 248 Mietwohnungen.

Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

4.3 Infrastruktur

Die nächstgelegenen Infrastruktureinrichtungen:

Entfernung	Einrichtung
Ca. 300 m	Kinderkrippe an der Lignitzerstraße, derzeit im Bau
Ca. 600 m	Kindergarten St. Monika
Ca. 1.100 m	Kindergarten St. Augustin und Hort Schülerwelt, Stollstraße
Ca. 1.100 m	Grund- und Mittelschule an der Stollstraße
ca. 600 m	Freizeitbad Wonnemar
ca. 700 m	Eislaufzentrum Saturnarena

Nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten:

Entfernung	Lage
ca. 700 m	Donau City Center - umfasst diverse Märkte und Geschäfte, Dienstleister, Apotheke
ca. 500 m	SB-Markt Südliche Ringstraße / Lignitzer Straße, derzeit in Bau

4.4 Größe

Bruttobauland	ca. 1,86 ha	100 %
Nettobauland	ca. 1,56 ha	83,9 %
Verkehrsflächen, Bestand	ca. 0,30 ha	16,1 %

4.5 Beschaffenheit / Baugrund

Von Seiten der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt ist ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse für den 1. Bauabschnitt liegen im Gutachten vom 02.10.2013 vor. Insgesamt wurden 7 Rammkernsondierungen und 4 schwere Rammsondierungen niedergebracht.

Unter geringmächtigem Mutterboden wurden schluffige Feinsande mit Mächtigkeiten von max. 1,50 m erbohrt. Diese werden bis mind. 6,40 m unter Geländeoberkante von sandigen Kiesen bzw. kiesigen Sanden mit geringem Feinkornanteil unterlagert.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der vorgefundene Untergrund eine gute Tragfähigkeit aufweist, jedoch macht sich ab einer Tiefe von ca. 4,0 m Grundwassereinfluss bemerkbar.

Eine Tiefgaragen Gründung kann als Flachgründung auf Einzel- oder Streifenfundamenten oder einer bewehrten Bodenplatte erfolgen.

Das vorhandene Gelände ist leicht modelliert, die Peisserstraße liegt jedoch im Mittel höher als die Breslauer Straße.

Aus dem digitalen Geländemodell konnten folgende Orientierungswerte ermittelt werden:

Peisserstraße	ca. 366,50 müNN
Breslauer Straße	ca. 366,10 müNN
Liegnitzer Straße	ca. 366,40 müNN
innerhalb der Fläche	ca. 365,50 müNN

Im Rahmen der Kanalplanung ist eine moderate Niveauanhebung des Baugebietes von etwa 0,5 m erforderlich.

Die Grundwasserflurabstände liegen bei mittlerem Grundwasserstand bei ca. 4,00 m, können jedoch hochwasserbedingt auf bis ca. 1,50 m ansteigen. Von Seiten der Kommunalbetriebe Ingolstadt wurden für das Gebiet entsprechende Bemessungswasserstände angegeben, die sich am Pflingthochwasser orientieren (Abschnitt 7. „Entwässerung“).

Bei den Baugrunduntersuchungen am 26.08.2013 wurden die grundwasserführenden Schichten in einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 3,70 m unter Geländeoberkante angetroffen, entspricht einer mittleren Höhe von 361,70 müNN.

5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

5.1 Bauliche Ordnung

Die Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt hat als Grundstückseigentümerin des betroffenen Plangebietes im Januar 2013 einen Realisierungswettbewerb als nicht offenen Wettbewerb ausgeschrieben und mit sechzehn gesetzten Teilnehmern durchgeführt.

In den Wettbewerbsunterlagen wurde das Ziel des Wettbewerbs wie folgt beschrieben:

„Um ihrem Auftrag, „eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten zu gewährleisten“, gerecht zu werden lobt die Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt einen Wettbewerb im geförderten Wohnungsbau aus. Die Gesellschaft möchte auf dem Wettbewerbsgrundstück ca. 180 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 11.800 m² errichten. Den Anforderungen an die Wohnungen liegen die Bayerische Bauordnung zugrunde und die Wohnbauförderbestimmungen 2012 des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, da beabsichtigt ist, die Wohnungen nach EOF(einkommensorientierte Förderung) fördern zu können.

Gesucht wird eine qualitätsvolle, wirtschaftliche Bebauung in einer für Ingolstadt hohen Dichte, die der städtebaulich und naturräumlich bevorzugten Lage des Wettbewerbsgrundstücks gerecht wird. Die Wohnanlage soll neben den bestehenden Wohnvierteln einen eigenständigen Charakter entwickeln und eine freundliche Umgebung schaffen, die ein soziales Miteinander möglich macht.“

„Über die Entwicklung des Grün- und Freiraumes werden Aussagen erwartet. Private Grünflächen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren und Spielflächen für Kleinkinder gemäß der Bayerischen Bauordnung vorzusehen.

Mülltonnenstandorte, Fahrradabstellplätze und sonstige Nebengebäude sind in das Gebäude- bzw. Freiflächenkonzept zu integrieren. Bei der Gestaltung der Freiflächen und Erschließungszonen ist der Sicherheitsaspekt im Wohngebiet zu berücksichtigen, eine soziale Kontrolle der Bewohner und Besucher untereinander soll möglich sein.“

Aus der Preisgerichtssitzung am 09.04.2013 geht das Büro Diezinger Architekten GmbH, Eichstätt, als erster Preisträger hervor. An den Auslober geht die Empfehlung, diesen Entwurf zu realisieren.

Aus dem Protokoll des Preisgerichts:

„Die orthogonale Struktur der Nachbarschaft wird mit der süd-orientierten Bebauung entlang der Peisserstraße und den vier Ost-West ausgerichteten Gebäudefronten schlüssig fortgeführt. Durch das Versetzen der Gebäude wird eine angenehme Maßstäblichkeit erreicht und interessante, zuordnenbare Freiräume geschaffen. Die Tiefgarage gliedert sich in zwei Teilbereiche mit richtig situierten Zufahrten im Norden. Die Tore sind angenehm in die Fassadengestaltung zur Peisserstraße integriert. Durch die Teilung der Tiefgarage bietet sich die Realisierung in zwei Bauabschnitten an.

Die Fassaden werden durch vorgehängte Balkonelemente mit Überdachung und seitlichem Sichtschutz in Form eines Abstellraums aufgelockert.Insgesamt erscheint die vorgeschlagene Fassadengestaltung zeitgemäß und angemessen für einen Wohnungsbau.Zusammenfassend stellt der Entwurf eine angemessen auf das Umfeld reagierende und in sich stimmige Lösung dar.“

Art der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dem Bauvorhaben soll die Struktur der östlich bestehenden Bebauung fortgeführt werden und familiengerechter, kostengünstiger Mietwohnraum gefördert werden. Darüber hinaus ist die Möglichkeit gegeben, im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen zur Nahversorgung vorzusehen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wird unter Anwendung des § 16 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung) getroffen.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 106 setzt eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,75 fest, die allerdings beim östlich anschließenden Bestand bereits überschritten ist. In diesem Bereich hat bereits in den 90er Jahren eine Nachverdichtung stattgefunden.

Mit der nunmehr festgesetzten maximalen GFZ 1,2 wird der gesetzlich zulässige Rahmen des § 17 BauNVO ausgeschöpft jedoch nicht überschritten. Mit dieser hohen Dichte, die in der vorliegenden Form städtebaulich vertretbar ist, wird einerseits den Vorgaben nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits dem dringenden Bedarf an Wohnraum zu sozial verträglichen Mietpreisen entsprochen.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Flächen von Durchgängen, Garagengeschossen und deren Zufahrten und in den Gebäuden integrierte Räume für Fahrräder und Müllabstellplätze einschließlich ihrer Umfassungswände nicht auf die Geschossfläche angerechnet werden, um die Möglichkeit zu schaffen, die Freiflächen von diesen Einrichtungen soweit möglich freizuhalten und somit eine besonders hohe städtebauliche Wohn- und Freiraumqualität zu sichern. Darüber hinaus finden auch die Flächen von Aufzügen bei der Berechnung der Geschossfläche keine Berücksichtigung, um so in größerem Umfang alten- und behindertengerechten Wohnraum zu ermöglichen.

Die Dichte der östlich anschließenden Bebauung wird bezüglich der GFZ überschritten.

Die Höhenentwicklung bleibt mit max. fünf Geschossen an der Peisserstraße unter der im Bebauungsplan festgelegten maximalen Geschossigkeit und der des Bestandes, der hier sechs Geschosse aufweist.

Nach Süden zur Breslauer Straße wird die Höhenentwicklung auf maximal drei Geschosse festgesetzt und somit auch die Dichte abgestuft. Damit wird der bestehenden, größtenteils zweigeschossigen Bebauung südlich der Breslauer Straße entgegengekommen.

Die GRZ (Grundflächenzahl) wird auf 0,4 (Obergrenze nach § 17 BauNVO) festgesetzt. Um einen Anreiz zu schaffen, einen möglichst großen Anteil der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen und damit mehr nutzbare Freiflächen zu erhalten, wird festgesetzt, dass die Flächen der Tiefgaragen, die eine Erdüberdeckung von mind. 60 cm haben, bei der Berechnung der Grundfläche nicht berücksichtigt werden müssen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 106 enthält keine Aussage zur zulässigen GRZ. Legt man jedoch die seinerzeit festgesetzten Flächen der Bauräume und Nebenanlagen zugrunde, ist durch die Neuplanung kein wesentlich größerer Versiegelungsgrad zu erwarten.

Bauweise

Für den Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude in offener Bauweise mit einer größeren Länge als 50 m zulässig sind. So können städtebaulich größere, zusammenhängende Bauvolumen umgesetzt werden, die auch bereits in dem zu ändernden Bebauungsplan Nr. 106 vorgesehen waren.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Baugrenzen mit einem relativ großen Baufenster ermöglicht eine Flexibilität in der Lage der Baukörper und Anordnung von Vordächern, Balkonen u.ä.

Abstandsflächen

Im Inneren des Baugebietes werden die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO auf $h/2$ verringert. Trotz der Abstandsflächenverkürzung kann die ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet werden. Im Planungsgebiet kann vor notwendigen Fenstern ein Lichteinfallswinkel von 45° , bezogen auf die Fensterbrüstung, eingehalten werden.

Darüber hinaus ist zwischen den Baukörpern parallel zur Peisserstraße bei fünfgeschossiger Bauweise eine Unterschreitung der Abstandsfläche ($h/2$) zulässig, wenn in den betroffenen Erdgeschossbereichen Wohnnutzung ausgeschlossen ist und der Lichteinfallswinkel von 45° zur Fensterbrüstung der Wohnräume des 1. Obergeschosses eingehalten wird. Im Wettbewerbsentwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, befinden sich im Erdgeschossbereich hier nur Tiefgaragenzufahrten, Fahrradabstellräume und gewerbliche Nutzungen.

Somit ist die erforderliche Belichtung, Belüftung und Besonnung im Planungsgebiet gewährleistet. Auswirkungen der reduzierten Abstandsflächen aus dem Inneren des Gebiets auf die Umgebung sind nicht zu erwarten, da nach aussen die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind.

Der Bezugspunkt für alle maßgeblichen Wandhöhen ist im Bebauungsplan mit 366,30 müNN festgesetzt.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Grundstückszufahrten

Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung nachzuweisen.

Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den dafür festgelegten Flächen zulässig.

Stellplätze müssen aus Sichtgründen mind. 1,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche, Grenze zum Gehweg abgerückt werden. Ein Anfahren der Stellplätze von den Tiefgaragenzufahrten aus ist nicht zulässig.

Stellplätze und deren Zufahrten sind im wasserdurchlässigen Ausbau auszuführen.

Auffüllungen

Auffüllungen sind im Bereich des Plangebietes maximal bis zur Höhe der jeweiligen Straßenhinterkante zulässig.

Sollten sich Niveauunterschiede zu den benachbarten Grundstücken ergeben, sind diese innerhalb des Plangebietes auszugleichen und zu verziehen, um eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu vermeiden.

5.2 Grünordnung

In den Wettbewerbsunterlagen wurden die landschaftsplanerischen Leitgedanken des Wettbewerbs wie folgt beschrieben:

„Über die Entwicklung des Grün- und Freiraumes werden Aussagen erwartet. Private Grünflächen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren und Spielflächen für Kleinkinder gemäß der Bayerischen Bauordnung vorzusehen. Mülltonnenstandorte, Fahrradabstellplätze und sonstige Nebengebäude sind in das Gebäude- bzw. Freiflächenkonzept zu integrieren. Bei der Gestaltung der Freiflächen und Erschließungszonen ist der Sicherheitsaspekt im Wohngebiet zu berücksichtigen, eine soziale Kontrolle der Bewohner und Besucher untereinander soll möglich sein.“

Im Rahmen der Baugenehmigung ist dem Gartenamt und dem Stadtplanungsamt ein Freiflächenplan vorzulegen. Darüber hinaus ist festgesetzt, den nicht eingemessenen Gehölzbestand an der östlichen Bebauungsgrenze zu erhalten.

6. Erschließung

6.1 Straßen, Wege, ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist von drei Seiten bereits erschlossen. Von Norden her bildet die Peisserstraße die Haupteerschließung. Von hier werden die beiden Tiefgaragen mit etwa 88 bzw. 154 PKW-Stellplätzen angedient. Somit wird der durch die Neubebauung erzeugte Verkehr nicht in das bestehende Wohngebiet hineingezogen und bildet keine Belastung für die im Süden und Osten wohnende Bevölkerung.

Der Süden wird von der Breslauer Straße erschlossen. Hier sind die nötigen Feuerwehrezufahrten vorgesehen. Darüber hinaus sind hier auf drei Standorte verteilt Müllhäuschen und einige oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Im Westen liegt die Liegnitzer Straße an. Eine Erschließung des Plangebietes von dieser Seite ist nicht vorgesehen.

6.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt über die bestehenden Buslinien 51 und 52, die im 15-Minuten-Takt verkehren. Darüber hinaus wird das Gebiet durch die Nachtlinie N9 versorgt.

Die Haltestellen „Liegnitzer Straße“ liegen im Einmündungsbereich der Liegnitzer Straße in die Peisserstraße. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung erfordert eine Verlegung der bestehenden Bushaltestellen. Die zukünftige Lage und die technischen Details werden von der INVG (Ingolstädter Verkehrsbetriebe) direkt mit der GWG abgestimmt.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Gas, Abwasser, fernmeldetechnische Versorgung) ist durch vorhandene Leitungen im bestehenden Straßenraum, an die der Planbereich angeschlossen werden kann, und durch neu zu verlegende Leitungen im Plangebiet gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe ist gesichert.

Es sind drei zentrale Mülltonnenplätze vorgesehen, die von der Breslauer Straße angedient werden. Die Standorte der Sammelplätze sind nicht mehr als 15 m von der öffentlichen Straße zu situieren, um den Abtransport durch die Bediensteten der Kommunalbetriebe zu gewährleisten.

Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Monikaviertel wird im modifizierten Mischsystem entwässert.

Das anfallende Abwasser des Baugebietes kann über die bestehende Mischwasserkanalisation in den umliegenden Straßen zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA der Stadt Ingolstadt abgeleitet werden. Die vollbiologische Kläranlage entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig.

Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung berücksichtigt.

Ein leistungsfähiger Vorfluter (Donau, Gewässer I. Ordnung) ist vorhanden.

Die Entwässerung ist als Trennsystem auszuführen.

Die Entwässerungsanlagen sind vom Grundstückseigentümer nach den anerkannten Regeln der Abwassertechnik herzustellen, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern. Eine Einleitung von Grund-, Sicker- und Quellwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist nicht zulässig.

Energieversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des „Fernwärme-Vorranggebietes“ der Stadtwerke Ingolstadt und kann sowohl von der Peisserstraße als auch von der Liegnitzer Straße mit Fernwärme erschlossen werden. Die dort vorhandene Leitung versorgt neben der Saturn-Arena und dem Erlebnisbad Wonnemar auch das neue Baugebiet auf dem Pioniergelände. Auch die östlich gelegene bestehende Bebauung der GWG wird über dieses Fernwärmenetz versorgt.

Wasserversorgung / Löschwasserversorgung / Belange der Feuerwehr

Die Wasserversorgung innerhalb des Gebietes wird durch ein neu zu verlegendes Leitungssystem gewährleistet. Der Grundschutz für die Wasserversorgung ist über die Peisserstraße mit 96 m³/h bzw. über die Breslauer Straße mit 192 m³/h gesichert.

Es muss eine ausreichend bemessene, öffentliche Löschwasserversorgung geschaffen werden. Lage und Anzahl der Überflurhydranten werden bis zum Satzungsbeschluss mit den Fachbehörden abgestimmt, die Standorte der Hydranten im öffentlichen Straßenraum bzw. auf privater Fläche werden in den Bebauungsplan übernommen. Auf die für die Löschwasserversorgung zu beachtenden Vorschriften wird hingewiesen. Es handelt sich um folgende Vorschriften:

- DVGW-Regelwerk W 405 in der Fassung Juli 1978
- W 331 in der Fassung September 2000
- Merkblatt Nr. 1.8/5 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft in der Fassung August 2000, im Besonderen nach Punkt 3.6
„Für Feuerlöschzwecke sind entsprechend den geltenden Planungsrichtlinien Unter- sowie Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten.“

Im Textteil des Bebauungsplanes wird explizit darauf hingewiesen, dass Feuerwehrumfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – in der Fassung Juli 1998“ mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen und im Freiflächengestaltungsplan einzutragen sind.

Da im Geltungsbereich Gebäude geplant sind, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, ist eine Feuerwehrezufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorzusehen. Wenn Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen über Tiefgaragen liegen, ist deren Deckenbeschaffenheit zu beachten.

7. Entwässerung

Baugrundverhältnisse

Von Seiten der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt ist ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse für den 1. Bauabschnitt liegen im Gutachten vom 02.10.2013 vor. Im Abschnitt 4.5 „Beschaffenheit/Baugrund“ wurde bereits darauf eingegangen.

Laut Gutachten weist der Untergrund eine gute Tragfähigkeit auf, ab einer Tiefe von ca. 4,0 m macht sich jedoch Grundwassereinfluss bemerkbar.

Grundwasserverhältnisse / Bemessungswasserstand

Die Grundwasserverhältnisse sind innerhalb des Grundwassermodells Ingolstadt für verschiedene Lastfälle dokumentiert. Zusätzlich liegen langfristige Datenbestände aus den Grundwasserbeobachtungen der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR und aus der Beweissicherung zum Staustufenbau Vohburg (E.ON Wasserkraft, Pegel 723/Vob 317) vor.

Innerhalb des Plangebiets kann es zu hochwasserbedingten Grundwasseranstiegen kommen. Zum letzten größeren Hochwasser im Mai 1999 –Pfungsthochwasser- betrug der Anstieg gegenüber den Mittelwasserverhältnissen ca. 2,40 m und erreichte im nördlichen Bereich des Plangebiets ein Höhenniveau von ca. 364,30 müNN. Für die

Gebäudebemessung sind die maximalen Grundwasserstände vom Mai 1999 als Bemessungswasserstände zugrunde zu legen. Bei tief liegenden Gebäudeteilen, wie z. B. Keller und Tiefgaragen sind die Bemessungswasserstände zu berücksichtigen. Diese Gebäudeteile sind mit druckwasserdichten Wannen auszubilden. Entsprechende Festsetzungen sind im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Bei den Baugrunduntersuchungen am 26.08.2013 wurden die grundwasserführenden Schichten in einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 3,70 m unter Geländeoberkante angetroffen, entspricht einer mittleren Höhe von 361,70 müNN.

Von Seiten der Ingolstädter Kommunalbetriebe wurden die zu berücksichtigenden Grundwasserstände wie folgt angegeben:

	mittlerer Grundwasserstand (MW)	höchster gemessener Grundwasserstand	Bemessungswasserstand (*)
Grundwasserhöhen (müNN)	ca. 361,80	ca. 363,60	ca. 364,40 nördlich ca. 364,00 südlich
Grundwasserflurabstände (m)	ca. 4,00 – 4,20	ca. 2,4	ca. 1,60 - 1,80

* Der Bemessungswasserstand nach DIN 18195-7 ist der höchste nach Möglichkeit aus langjähriger Beobachtung ermittelte Grundwasserstand zusätzlich eines Sicherheitsmaßes bzw. der maximale, im Rahmen der Worst-Case-Simulation des Grundwassermodells ermittelte Grundwasserstand.

Die geplante Bebauung greift voraussichtlich nur geringfügig in Grundwasser führende Schichten ein. Bei einer unterkellerten Ausführung der geplanten Neubauten bzw. für die Tiefgaragen sowie bei den Spartenverlegungen werden Wasserhaltungsmaßnahmen zur Sicherung der Baugruben nur bei extrem hohen Grundwasserständen, die u.U. im Frühjahr anzutreffen sind, erforderlich sein. Eine Ableitung des anfallenden Grundwassers in die nördlich verlaufende Donau ist zu überprüfen.

Grundwasserfließrichtung verläuft in ostnordöstlicher Richtung zum Vorfluter Donau hin.

Niederschlagswasserbeseitigung / Bauwasserhaltung

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik auf den Grundstücken zu versickern.

Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen (bei Planung, Bau und Betrieb) nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblatt 138 und Merkblatt M 153 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 sowie auf die aktuellen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der Fassung vom 30.01.2009 verwiesen.

Der Baugrund, der bei den für das Baugrundgutachten niedergebrachten Bohrungen angetroffen wurde, lässt eine Versickerung des Oberflächenwassers zu. Laut Gutachten sind die entsprechenden Sickerbauwerke in die sandig-kiesigen Bodenschichten einzubinden. Zwischen der Unterkante Sickerschacht und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von eventuell geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich großflächig zu versickern. Hiervon betroffen ist sowohl das Wasser von den Dachflächen

als auch von den Verkehrsflächen auf Privatgrund. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist in Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben eine Einleitung in den Kanal möglich.

Einer Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation im Zuge der Bauwasserhaltung kann aufgrund der hydraulischen Leistungsbegrenzung des Pumpwerks grundsätzlich nicht zugestimmt werden. Sollte eine Einleitung einer begrenzten Menge an Bauwasser in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzuklären. Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltungen in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

8. Immissionen / Emissionen

Das geplante Wohngebiet wird durch den Verkehr der Peisserstraße mit 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts im Norden des Geltungsbereiches bzw. mit 59 dB(A) tags und 51 dB(A) durch den Verkehr der Liegnitzer Straße im Westen belastet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden hier zum Teil doch deutlich überschritten.

Durch die Breslauer Straße im Süden ist mit keiner erheblichen Belastung des Wohngebiets zu rechnen: rund 50 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts.

Um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind in den lärmbelasteten Bereichen entlang der Peisserstraße und der Liegnitzer Straße schutzbedürftige Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 und ggfs. mit schalldämmten mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten.

Die exakte Bestimmung der notwendigen Schalldämm-Maße für Schallschutzfenster kann anhand der Beurteilungspegel vom Bauherrn bzw. vom ausführenden Planungsbüro mittels der DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 bestimmt werden. Für die Auswahl der notwendigen Schallschutzklasse der Fenster sind die Ansprüche an den Schallschutz, die sich aus der Art der Raumnutzung ergeben, und die bewerteten Schalldämm-Maße und Flächenanteile der Außenwände, Lüftungseinrichtungen, Rolladenkästen etc. zu berücksichtigen.

Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

9. Altlasten

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen. Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen und Sprengmittelverdacht sind nicht bekannt.

Sollte im Zuge der Baumaßnahmen trotzdem kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren. Dies ist als Hinweis unter dem Abschnitt „Altlasten“ im Bebauungsplan enthalten. Die in diesem Fall zu beachtende Vorgehensweise und die einzuleitenden Maßnahmen sind beschrieben.

Bei der Baugrunduntersuchung, die im östlichen Bereich des Bebauungsplanumgriffs vorgenommen wurde, ergaben sich keinerlei Hinweise auf Bodenverunreinigungen.

Für Auffüllungen darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant sind, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

10. Belange von Natur und Landschaft

Von der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft wurde zu dem geplanten Vorhaben eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung in Auftrag gegeben, deren Ergebnis im Juli 2013 vorgelegt wurde.

Das untersuchte Gelände stellt eine Baulücke dar, die durch die geplante Bebauung geschlossen wird. Im Norden finden sich hinter dem Hochwasserdeich kartierte Biotope der Donauaue (Nr. 1346), im Süden verläuft ein kartierter Gehölzbestand (Nr. 1348). An der Westgrenze der benachbarten Wohnbebauung liegt ein linearer Gehölzbestand, der von „Allerweltsarten“ wie Amsel Grünfink als Bruthabitat genutzt wird und nicht in der aktuellen Biotopkartierung erfasst ist. Dieser Gehölzbestand ist im Bebauungsplan als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt.

Die Grundstücke selbst werden konventionell landwirtschaftlich mit Ackerbau genutzt. Eingerahmt wird die Fläche von einem eutrophen Wiesenstreifen.

Eine naturschutzfachlich relevante Verbindung der untersuchten Fläche zu den umgebenden kartierten Biotopen besteht nicht, d. h. die überplante Fläche hat keine Trittsteinfunktion in einem größeren, zusammenhängenden Biotopverbund. Die Grundstücke bieten derzeit keinen Lebensraum für saP-relevante Arten. Wertgebende Arten in den nördlich und südlich benachbarten Biotopstrukturen werden nicht negativ tangiert.

Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann daher abgesehen werden.

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt im rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 106, der keine Aussage zur zulässigen GRZ enthält. Auf der gesamten Fläche besteht ohne irgendwelche Einschränkungen Baurecht. Legt man die seinerzeit festgesetzten Flächen der Bauräume und Nebenanlagen zugrunde, ist durch die Neuplanung kein wesentlich größerer Versiegelungsgrad zu erwarten.

Ein Ausgleichsflächennachweis ist somit nicht zu führen.

11. Bodendenkmäler

Mit archäologischen Bodenfunden ist nach ersten Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht nach Art.8 DSchG ist nach derzeitigem Erkenntnisstand ausreichend.

12. Kosten

Kosten für die Stadt Ingolstadt werden voraussichtlich nicht anfallen. Sollten durch eventuell erforderliche Umbaumaßnahmen im Straßenbereich oder Verlegung der Bushaltestelle Kosten entstehen, sind diese von der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft als Verursacher zu tragen.

Aufgestellt am 06.06.2013

Aktualisiert am 23.10.2013

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen (Einarbeitung der Verfahrensdaten)

4.5 Beschaffenheit / Baugrund, 7. Entwässerung (Einarbeitung des Baugrundgutachtens)

10. Belange von Natur und Landschaft (Einarbeitung der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung)

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/2