



2571/3

Stinnesstraße

374,84 m
über D.H.N.

2422/3

2413/5

2413/1

2413/2

2413/6

2415/10

2411/5

2411

2409/2

2413

2407

1) 2) 3) 4) 5)

(B)

V

WH 19,00 m

MU	a
GR 4.980 m ²	
GF 34.905 m ²	

VIII

WH 28,00 m

(A)

XIII - XIV

WH 47,00 m

TGa

St

2409/2

2413

1) 2) 3) 4) 5)

STAND: Februar 2026
Entwurfsgenehmigung

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 114 M Ä II „SÜDLICH DER STINNESSTRASSE“

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

03.02.2026

ERSTELLT VOM
STADTPLANUNGSAMT DER STADT INGOLSTADT

Teil I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 114 M Ä II „Südlich der Stinnesstraße“

I.1	Anlass der Planung	5
I.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
I.2.1	Einordnung in Ziele der Raumordnung	5
I.2.2	Flächennutzungsplan	6
I.2.3	Vorhandene Bebauungspläne	6
I.2.4	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept – ISEK 2040+	7
I.2.5	Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK)	8
I.2.6	Hochhauskonzept Ingolstadt	8
I.2.7	Verfahrenswahl	9
I.3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes	9
I.3.1	Lage / Bestand / Umgebung	9
I.3.2	Größe und räumlicher Geltungsbereich	10
I.3.3	Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasserverhältnisse	11
I.4	Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken	13
I.4.1	Städtebauliche Ziele und bauliche Ordnung	13
I.4.2	Grünordnung / Freiraum	13
I.4.3	Erschließung	14
I.4.3.1	Verkehrliche Erschließung	14
I.4.3.2	Ver- und Entsorgung	14
I.4.4	Nachhaltigkeit	16
I.4.5	Planungsalternativen	17
I.5	Planinhalt und Festsetzungen	17
I.5.1	Bauplanerische Festsetzungen	17
I.5.1.1	Art der baulichen Nutzung	17
I.5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	18
I.5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	20
I.5.1.4	Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen	21
I.5.1.5	Verkehrsflächen	21
I.5.1.6	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung	22

I.5.1.7	Leitungsrechte	22
I.5.1.8	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
I.5.1.9	Grünordnung	23
I.5.1.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen	25
I.5.1.11	Maßnahmen zum Artenschutz	25
I.5.1.12	Bodendenkmäler	25
I.5.1.13	Sonstige Festsetzungen	26
I.5.2	Gestalterische Festsetzungen	26
I.5.2.1	Einfriedung	26
I.5.2.2	Werbeanlagen	26
I.5.2.3	Dachlandschaften, Dachform und Dachaufbauten	26
I.5.2.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	27
I.5.3	Nachrichtliche Übernahme	27
I.5.4	Hinweise	27
I.5.4.1	Artenschutz	27
I.5.4.2	Vorsorgender Bodenschutz	27
I.5.4.3	Bauwasserhaltung / Grundwasserabsenkung	27
I.5.4.4	DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke	27
I.5.4.5	Baumschutz in Verbindung mit unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen	28
I.5.4.6	Pflanzgebot	28
I.5.4.7	Lärmschutz und andere Immissionen	28
I.5.4.8	Brandschutz	28
I.5.5	Zeichnerische Darstellung	28
I.6	Auswirkungen der Planung	28
I.6.1	Verkehr	28
I.6.2	Immissionsschutz	29
I.6.3	Überflutungsschutz / Starkregenvorsorge	29
I.6.4	Altlasten, Sprengmittel und störfallrelevante Betrachtung	30
I.6.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Belange des Umweltschutzes	30
I.6.6	Bodendenkmäler	31
I.6.7	Folgemaßnahmen	31
I.6.8	Bodenordnende Maßnahmen	31

I.1 Anlass der Planung

Die prosperierende Entwicklung der Stadt Ingolstadt erzeugt weiterhin einen starken Druck auf den Wohnungsmarkt und bedingt aktuellen Handlungsbedarf. Daher soll das im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M Ä I „An der Stinnesstraße“ festgesetzte Kerngebiet zwischen Hans-Stuck-Straße, Stinnesstraße und Richard-Wagner-Straße zukünftig als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO ausgewiesen werden. Hierfür werden im Rahmen der Festsetzungen differenzierte Bereiche mit den dort zulässigen Nutzungsarten oder einem Ausschluss von Wohnnutzung getroffen, um der Lage angemessene öffentlichkeitswirksame Nutzungen unterbringen zu können und einen lebendigen Stadtbaustein an der Schnittstelle zwischen Piuspark, Wohnungsbau und angrenzenden Einzelhandelsnutzungen zu schaffen.

Bereits mit dem Grundsatzbeschluss V0125/18 wurden grundsätzliche Eckpunkte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung mit allen Stimmen befürwortet und im Stadtrat am 20.03.2018 einstimmig genehmigt.

Hierzu wurde beschlossen, dass ein konkretes Plankonzept vorliegen muss, um das Bauleitplanverfahren gemäß dem Grundsatzbeschluss zu starten. Dafür hatte die Grundstückseigentümerin ein Bewerber/Bieterverfahren ausgeschrieben. Es gab mehrere Planungsanläufe mit Kaufinteressenten, von denen ein Konzept im Oktober 2018 im Gestaltungsbeirat vorgestellt wurde. Es wurde jedoch nicht weiterverfolgt.

Um für zukünftige Bieter als Käufer mehr Rechtssicherheit zu schaffen, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Änderung in ein Urbanes Gebiet (MU) mit anderer Nutzungsmischung geschaffen werden. Der Wohnanteil wird dabei nicht beschränkt, muss aber zur Umsetzung der notwendigen Mischung innerhalb des Urbanen Gebietes alle nach BauNVO erforderlichen Nutzungsarten enthalten.

I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

I.2.1 Einordnung in Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich für die vorliegende Planung sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan Ingolstadt.

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Ingolstadt liegt zwischen den Metropolregionen München und Augsburg im Süden und Nürnberg-Fürth-Erlangen im Norden und ist im Landesentwicklungsprogramm als „Regionalzentrum“ eingestuft.

Im Landesentwicklungsprogramm sind folgende Ziele und Grundsätze niedergelegt:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z))

Regionalplan Ingolstadt

Im Regionalplan Ingolstadt (RP 10) ist Ingolstadt als Oberzentrum definiert. Der Regionalplan sieht auszugsweise folgende Grundsätze und Ziele vor:

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird [...] (A I (G))
- Es ist von besonderer Bedeutung, dass die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens den Raum unter Wahrung ihrer ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale entwickeln (A IV.1 (G))

Der westlich der Hans-Stuck-Straße angrenzende Bereich ist in der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplanes als Regionaler Grünzug dargestellt.

Die vorliegende Planung als Vorhaben der Innenentwicklung hat die Ausweisung eines Urbanen Gebietes zum Ziel. Gemäß Mustereinführungserlass sollen Urbane Gebiete den Kommunen die Möglichkeit zur planerischen Festsetzung als eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ bieten. Diese Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören“ (§ 6 a Absatz 1 Satz 1 BauNVO). Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen beide Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen. Die vorliegende Bauleitplanung steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

I.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht nach der Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M Ä I „An der Stinnesstraße“ für das Plangebiet eine gemischte Baufläche, konkretisiert in Kerngebiet nach § 7 BauNVO vor. Die Ausweisung des neuen Plankonzepts als Urbanes Gebiet entspricht daher nicht dem gültigen Flächennutzungsplan und erfordert die Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplanes. (siehe Kapitel I.2.7 Verfahrenswahl)

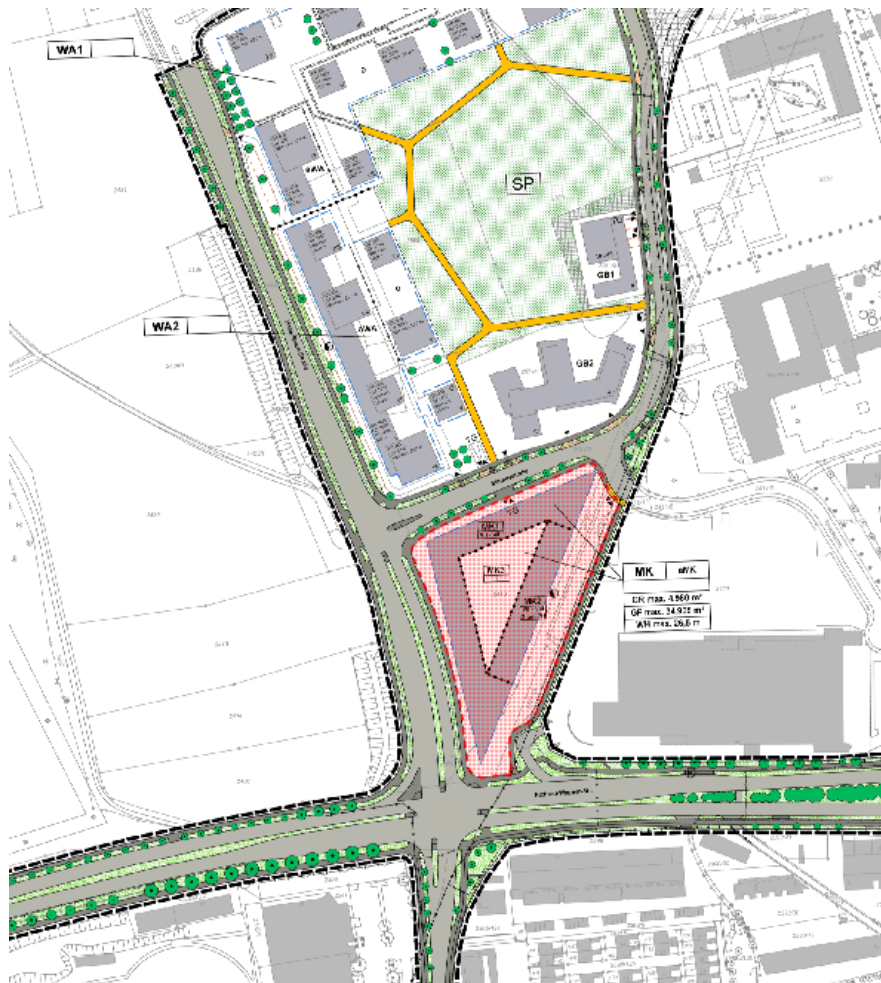
I.2.3 Vorhandene Bebauungspläne

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M „GVZ-Erweiterung“ ist seit dem 23.06.2010 rechtskräftig. Darin ist für den südlichen Teilbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet, eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) sowie im Süden entlang der ehemaligen Permoserstraße eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Dem ursprünglichen Konzept lag der städtebauliche Leitgedanke für eine Ergänzung des GVZ-Logistikbereiches durch einen Büro- und Dienstleistungscampus als Übergang zur Wohnbebauung des Piusviertels zugrunde. Diese Planung wurde für den südlichen Teilbereich nicht mehr weiterverfolgt.

Aufgrund des hohen Wachstums der Stadt Ingolstadt und des großen Wohnbauflächenbedarfs sollte im Umgriff der Bebauungsplanänderung 114 M Ä I überwiegend verdichteter Wohnungsbau realisiert werden. Durch die Anordnung im Umfeld der Arbeitsplätze im GVZ und dem Werksgelände der Audi AG, aber auch durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Landesgartenschaugelände, dem heutigen Piuspark, war die Zielsetzung der damaligen Planung die Schaffung eines durchmischten urbanen Wohnquartiers.

Im Bereich des Knotens an der Richard-Wagner-Straße wurde anstelle einer Gemeinbedarfsnutzung eine sieben- bis achtgeschossige Blockrandbebauung mit überwiegend Büronutzung und ca. 30% Wohnen und einer GFZ von 3,0 bei einer Höhe von ca. 26 m festgesetzt. Städtebaulich sollte damit der Rand der Kernstadt gegenüber den Freiflächen des 2. Grünrings betont werden und eine städtebaulich gewünschte klare Straßenraumbegrenzung entstehen. Deshalb erfolgte die Festsetzung eines Kerngebietes für diesen Randbereich nach § 7 BauNVO.

Für diesen südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes 114 M Ä I wird nun der Änderungsbebauungsplan Nr. 114 M Ä II „Südlich der Stinnesstraße“ aufgestellt.



Ausschnitt Bebauungsplan 114 M Ä I mit Kennzeichnung Änderungsbereich (rot – Umgriff 114 M Ä II)

1.2.4 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept – ISEK 2040+

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ISEK 2040+ „Zukunft Ingolstadt“ (ISEK) formuliert als informelles Planungsinstrument sektorenübergreifend langfristige Leitziele und Maßnahmen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Gesamtstadt. Es bündelt städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und ökologische Ziele und leitet daraus konkrete Maßnahmen für die Innenstadt und die Stadtteile ab. Ziel des ISEK ist es, die Lebensqualität zu steigern, die Funktionsfähigkeit der Stadt zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Das ISEK wurde am 26.02.2025 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Das Plangebiet ist im ISEK als Zentrenbereich mit der Strategie, die Mischnutzung weiter auszubauen, beschrieben.



Diese im ISEK formulierten Zielsetzungen finden im vorliegenden Bebauungsplan Berücksichtigung.

1.2.5 Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK)

Für die Stadt Ingolstadt besteht aus dem Jahr 2016 ein städtebauliches Einzelhandelskonzept (SEEK) (CIMA Beratung + Management GmbH), welches bei der Planung von Einzelhandelsprojekten, aber auch bei gemischt genutzten Gebieten zu beachten ist.

Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich bereits ein Nahversorgungszentrum (NVZ Richard-Wagner-Straße). Dieses dient gemäß SEEK zur Versorgung des kurz- und mittelfristigen Bedarfes für die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete. Dabei sollen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Modernisierungs- und Aufwertungsvorhaben unterstützt werden.

Westlich des angrenzenden Grünzuges befindet sich das Subzentrum Westpark. Dieses Subzentrum ist gemäß SEEK als hoch wettbewerbsfähig einzustufen.

Laut SEEK besteht grundsätzlich in allen Gebieten innerhalb der bebauten Ortsteile das Risiko einer unerwünschten Handelsansiedlung, die ggf. zu schädlichen Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche führen könnte. Dies gilt auch bei der Ausweisung neuer Baugebiete, besonders wenn diese wie das Urbane Gebiet von einer Nutzungsmischung geprägt werden sollen.

Daher wurden Festsetzungen getroffen, die eine Steuerung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ermöglichen.

1.2.6 Hochhauskonzept Ingolstadt

Gemäß Art. 2 Abs. 4 BayBO sind Gebäude mit Aufenthaltsräumen über 22,0 m Geländeoberkante als Hochhäuser einzustufen.

Ingolstadt gehört zu den Wachstumsregionen Deutschlands. Der Bedarf und die Nachfrage an Wohnraum, insbesondere als Alternative zum Einfamilienhaus wachsen. Um die bauliche Dichte in der Kernstadt zu erhöhen und alternative Wohnformen anbieten zu können, ist die Bauform Wohnhochhaus eine Möglichkeit, die zunehmend wieder als attraktiv angesehen wird. Daher hat der Stadtrat der Stadt Ingolstadt im Jahr 2016 ein Hochhauskonzept erlassen.

Im Weiteren formuliert das Hochhauskonzept Anforderungen an die architektonische und städtebauliche Qualität für Hochhäuser, z.B. Nachhaltigkeit, Erscheinungsbild, Aerodynamik, Nutzung. Durch qualitätssichernde Maßnahmen, wie z.B. Wettbewerbe oder Gutachterverfahren, ist darüber hinaus die städtebauliche Qualität sicherzustellen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, welcher im Hochhauskonzept als „potenziell geeignetes Gebiet für Hochhäuser zwischen 30,0 und 35,0 Gebäudehöhe“ ausgewiesen ist. Um jedoch eine städtebauliche Reaktion auf das neu gebaute ca. 45 m hohe Eckgebäude an der Ecke Furtwänglerstraße – Hans-Stuck-Straße zu ermöglichen, soll am südlichen Gebietsrand im Bereich von Baufenster A ein weiterer städtebaulich wirksamer Hochpunkt errichtet werden. Dieser soll eine straßenräumlich differenzierte Höhenentwicklung umsetzen und als markante Akzentuierung im Kreuzungsbereich Hans-Stuck-/ Richard Wagner Straße fungieren. Eine Beeinträchtigung der Altstadtsilhouette kann aufgrund der Lage am Rande der Kernstadt ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen wurden dafür entsprechend getroffen. Auf Grund der geplanten gewerblichen Nutzungen in den ersten beiden Geschossen von Baufeld A wird die zulässige Gesamthöhe des Baukörpers auf 47 m festgesetzt. Die im Hochhauskonzept formulierten Anforderungen an die architektonische Gestaltung können durch entsprechende vertragliche Regelungen des Grundstückseigentümers im Kaufvertrag gesichert werden.

I.2.7 Verfahrenswahl

Die geplante Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes 114 M Ä I erfolgt nach § 13 a BauGB. Die zulässige Grundfläche des Urbanen Gebiets bleibt wie im Kerngebiet bisher festgesetzt und beträgt 4.960 m². Damit wird die maximale Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² mit der Planung nicht überschritten. Durch den Änderungsbereich werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Auch Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, dies wurde im vorliegenden Verfahren jedoch nicht angewendet. Weiterhin entfallen im beschleunigten Verfahren die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der rechtlich mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung sowie auf die Erstellung des Umweltberichts entbindet allerdings nicht von der Notwendigkeit zu prüfen, ob durch die vorliegende Bauleitplanung Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB betroffen sind und – falls ja – diese gem. § 1 Abs. 7 BauGB in der Planung angemessen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden in der vorliegenden Planbegründung unter anderem auf die Einflüsse und Auswirkungen der Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Umweltbelange eingegangen.

Der Flächennutzungsplan kann in diesem Verfahren somit nach § 13 a Abs. 2 Satz 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden.

I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

I.3.1 Lage / Bestand / Umgebung

Der betroffene Planbereich liegt ca. 2,5 km Luftlinie nordwestlich des Stadtkerns und ca. 1.500 m südlich des AUDI – Werkes. Begrenzt wird der Umgriff im Westen durch die Hans-

Stuck-Straße, südlich durch die Richard-Wagner-Straße, östlich durch einen Fußweg sowie im Norden durch die Stinnesstraße.

Das Grundstück im Änderungsbereich mit seinem besonderen Grundstückszuschnitt in Form eines Dreiecks, liegt derzeit brach. Es befindet sich in exponierter Lage an zwei Hauptverkehrsachsen und wird von sehr heterogenen Nutzungen umgeben. Im Osten grenzt das Nachversorgungszentrum „Kaufland“ an. Im Westen verläuft der „Zweite Grüning“ Ingolstadts als Regionaler Grünzug, in dem auf Höhe des zu überplanenden Gebiets 2021 die Landesgartenschau stattfand, die in Teilbereichen heute als öffentliche Parkfläche „Piuspark“ weitergenutzt wird. Diese Freiflächen weisen große Grünflächen mit Erholungsnutzungen und zum Teil auch landwirtschaftliche Nutzungen auf. Im Norden grenzen Wohnbauflächen mit gefördertem Wohnungsbau, ein Seniorenheim sowie der noch zu verlegende Spielpark Nord-West an.



Luftbild 2024 mit Geltungsbereich

I.3.2 Größe und räumlicher Geltungsbereich

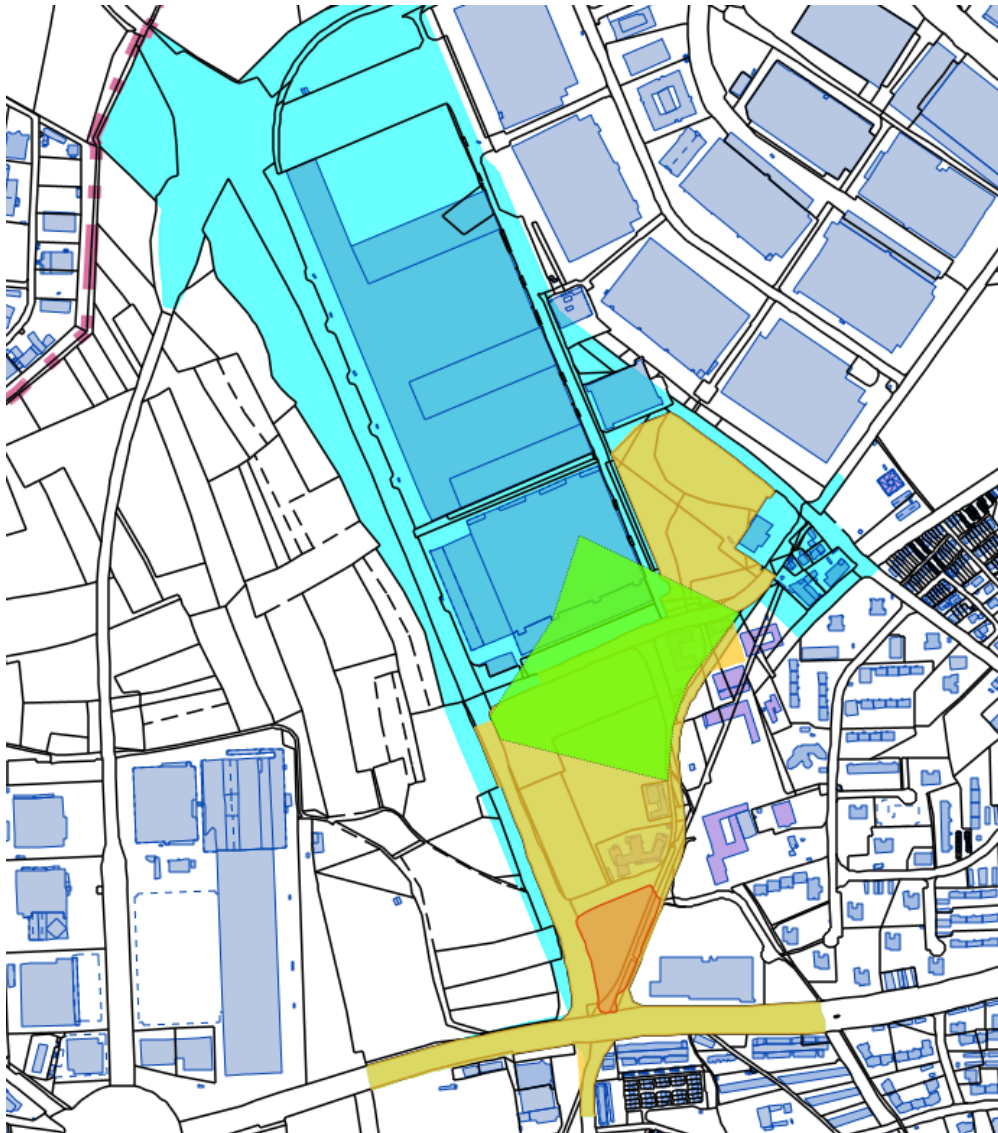
Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 M Ä II umfasst ganz oder teilweise(*) die Grundstücke der Gemarkung Ingolstadt: 2407/4, 2411/4, 2413/3, 2413/9, 2413/10, 2413/11, 2415/23, 2415/24, 2418, 2422/7.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 11.692 m².

I.3.3 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasserverhältnisse

Beschaffenheit / Baugrund

Zur Verbesserung der Verfahrensökonomie kann hilfsweise auf Aussagen, die bereits in voran gegangenen Verfahren im Bereich des Planungsumgriff oder in unmittelbarer Nähe getroffen wurden, zurückgegriffen werden. Relevant sind dabei die Bebauungspläne 114 M (türkis), 114 M ÄI (gelb) und 114 K (grün - nicht rechtsverbindlich). Der Planungsumgriff des Änderungsbereiches ist im südlichen Bereich der Grafik rot markiert.



Von den einzelnen Fachämtern wurde der Baugrund als grundsätzlich geeignet eingestuft.

Für den südlichen Teilbereich wurde bereits 2008 beim Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan 114 K „Am Hochbuckelweg“ vom Büro Brandenstein eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Demnach ist das „... Planungsgebiet überwiegend als eben zu bezeichnen und die Geländeoberfläche liegt bei etwa 375,0 m ü.N.N. - etwa 376,5 m ü.N.N. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft der Hochbuckelweg, welcher auf einer leichten rückenartigen Geländeerhöhung liegt. Geologisch liegt das Planungsgebiet auf einer Hochterrasse der Riß-Eiszeit. Der Bodenaufbau besteht generell aus folgenden Schichten von oben nach unten:

- Feinkörnige Deckschicht aus Tonen und Schluffen mit wechselnd stark sandigen und

kiesigen Beimengungen. Sie ist durch eine sehr schwache bis schwache Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet.

- Terrassenschotter als Wechsellagerung von Sanden und Kiesen.
- Tertiäre Sedimente, überwiegend als Tone und Schluffe.

Aufgrund von relativ geringen Untergrunddurchlässigkeiten können hohe Grundwasserneubildungsmengen nicht ausreichend schnell abgeführt werden. Im westlichen Bereich des Planungsgebietes kann nach ergiebigen Niederschlägen ein schneller und starker Grundwasseranstieg bis zu etwa 1,0 m - 1,5 m unter Geländeoberkante erfolgen. ...“

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan 114 M wird die Geländehöhe im gesamten Bereich zwischen 375,0 und ca. 377,50 m ü.N.N. angegeben. Des Weiteren heißt es darin:

Das Untersuchungsgebiet wird vorherrschend von Braunerden aus Hochterrassenschottern und deren Verwitterungsbildungen geprägt. Die meist lehmigen, örtlich lehmig-sandigen Deckschichten sind weniger als 0,70 m mächtig. Im Bereich der Neutrassierung der Gaimersheimer Straße im Westen und Süden des Geltungsbereichs haben sich aus Lößlehmablagerungen über den risszeitlichen Terrassenschottern Braunerde-Pseudogleye und Pseudogleye entwickelt. Im Bereich des geplanten Gleisanschlusses an die Bahnlinie München – Treuchtlingen am Au Graben herrschen kalkgründige Gleye bis Kalkgleye vor.

In der Stellungnahme der Ingolstädter Kommunalbetriebe im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 114 M Ä I werden die Untergrundverhältnisse im Plangebiet als generell heterogen ausgebildet angegeben. Entsprechend sind im Gründungsbereich (ausgehend von einer Gründungstiefe von 1,20 m) kleinräumig wechselnd Kiese, Sande und Schluffe zu erwarten.

Falls weitere Angaben zur Beschaffenheit des Baugrundes erforderlich sein sollten, ist es Aufgabe des zukünftigen Bauherrn diese auf eigene Kosten zu klären.

Grundwasserverhältnisse / Bemessungswasserstand

Bei mittleren Grundwasserverhältnissen ist bei den bestehenden Geländehöhen (ca. 374,60-374,80 müNN) mit ausreichenden Grundwasserflurabständen von rund 3,00 m auszugehen. In Zeiten mit einer hohen Grundwassererneuerungsrate bzw. bedingt durch Starkniederschläge verringern sich die Grundwasserflurabstände um rund 0,7 m auf Flurabstände von durchschnittlich 2,30 m.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft weitgehend in südöstliche Richtungen.

Besondere bzw. außergewöhnliche gebäudetechnische Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich des Grundwassers sind unter Beibehaltung des derzeitigen Gelände- bzw. Bauniveaus nicht erforderlich. Auf Basis der dokumentierten Grundwasserverhältnisse ist jedoch grundsätzlich eine wasserdichte Ausbildung der Kellergeschosse vorzusehen und im Regelfall sind Abdichtungen nach DIN 18 195 oder Bauweisen in WU (wasserundurchlässigem) Beton erforderlich.

Tief liegende Gebäudeteile (Keller/TG) sind unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstand) mit druckwasserdichten Wannen auszubilden und gegen Auftrieb zu sichern.

Die Grundwasserverhältnisse sind zusammengefasst aus nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

	mittlerer Grundwasserstand (MW)	mittlerer hoher Grundwasserstand (MHGW)	höchster gemessener Grundwasserstand⁽¹⁾
Grundwasserhöhen (müNN)	ca. 371,50	372,50	ca. 372,50

Grundwasserflurabstände ⁽²⁾ (m)	ca. 3,00	ca. 2,30	ca. 2,30

⁽¹⁾ Der höchste gemessene Grundwasserstand resultiert weitgehend aus den zwischen 1989 bis 2017 beobachteten Werten des Messpegels Nr. 66

⁽²⁾ Bezogen auf die derzeitigen Geländehöhen (digitales Geländemodell DGM 2 von 2009)

I.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

I.4.1 Städtebauliche Ziele und bauliche Ordnung

Der Bebauungsplan Nr. 114 M Ä I sah im südlichen Teilbereich vor, dass zwischen Stinnesstraße und Hans-Stuck-Straße ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO in einem sieben- bis achtgeschossigen Gebäudekomplex bei einer Höhe von ca. 26 m entsteht. Darin waren eine Nutzungsmischung aus überwiegend Büros, teilweise Parken und zu maximal 30 % der Gesamtgeschossfläche auch Wohnungen geplant. Durch die markante Bauform sollte hier gegenüber dem zweiten Grünring der Rand der Kernstadt betont werden und eine städtebaulich gewünschte klare Straßenraumbegrenzung entstehen.

Diese festgesetzten Kennzahlen des Kerngebietes zum Maß der baulichen Nutzung werden weiterhin als Grundlage für die Entwicklung des Grundstückes als sinnvoll erachtet. Nachdem aber für die exponierte Lage des Grundstückes eine qualitätvolle Entwicklung besonders wünschenswert sowie der Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet anhaltend hoch ist und in der Zwischenzeit das Urbane Gebiet als neue Kategorie in die Baunutzungsverordnung aufgenommen wurde, soll aus städtebaulichen Erwägungen die Art der Nutzung von einem Kerngebiet in ein solches Urbanes Gebiet gem. § 6 a BauNVO geändert werden. Dadurch ist auch weiterhin eine Nutzungsmischung gewährleistet.

Städtebauliches Ziel ist die Realisierung eines eigenständigen, attraktiven Areal mit Wohnnutzungen kombiniert mit sozialen Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Handels-, Büro- und gewerblichen Nutzungen. Dabei gilt es auch, die notwendigen Stellplätze verträglich auf dem Grundstück anzuordnen.

Um eine städtebauliche Reaktion auf das ca. 45 m hohe Eckgebäude an der Ecke Stinnesstraße – Hans-Stuck-Straße zu ermöglichen, soll am südlichen Gebietsrand im Bereich von Baufenster A ein ebenfalls städtebaulich prägnantes hohes Gebäude ermöglicht werden. Die Kreuzungssituation Hans-Stuck-Straße/Richard-Wagner Straße soll so adäquat betont und eine öffentlichkeitswirksame Platzsituation geschaffen werden. Die Festsetzungen wurden dafür entsprechend getroffen.

I.4.2 Grünordnung / Freiraum

Im Umfeld des Änderungsbereiches sind durch die Nachnutzung des Landesgartenschaugeändes und des Gesamtverbundes 2. Grünring bereits attraktive Freiflächen mit Aufenthaltsqualität vorhanden. In Abhängigkeit der neuen Nutzungsmischung sind im Blockinneren notwendige Grün- und Spielflächen für die neuen Bewohner und Nutzer zu schaffen. Die Blockränder sollten durch straßenbegleitende Begrünungsmaßnahmen gegenüber dem Straßenraum abgegrenzt werden, soweit nicht eine ebenerdige öffentliche Zugänglichkeit erforderlich ist. Dafür notwendige Festsetzungen wurden unter dem Punkt 9 Grünordnung getroffen und im Kapitel I.5.9 begründet.

I.4.3 Erschließung

I.4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Stinnesstraße als gewidmete Ortsstraße, die über die Hans-Struck-Straße (gewidmete Kreisstraße) an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Östlich entlang des Geltungsbereiches verläuft ein gewidmeter Fuß- und Radweg.

Der ruhende Verkehr ist entsprechend der Stellplatzsatzung auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Dabei gilt es abhängig vom geplanten Nutzungskonzept auch die Anordnung von Parkdecks gebäudeintegriert zu betrachten.

Öffentlicher Nahverkehr und Infrastruktur

Der Planbereich ist mit der Haltestelle „Herschelstraße“ (ca. 300 m) der bestehenden Linie 10 sowie die Haltestelle „Richard-Wagner-Straße“ der Linie 70 (ca. 150 m) erschlossen. Die Haltestellen werden im 10 Minuten-Takt bzw. Viertelstunden-Takt angefahren. Darüber hinaus wird der Bereich durch die Nachtbuslinien N2 und N3 versorgt. Das Baugebiet ist somit ausreichend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Im nordöstlichen Anschluss befinden sich Grund- und Mittelschulen, die private Swiss-International-School sowie verschiedene Kindertageseinrichtungen privater und öffentlicher Träger.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt im südöstlichen Anschluss (NVZ Richard-Wagner-Straße) sowie ca. 500 m Luftlinie entfernt im Westen (Subzentrum Westpark).

Fußgänger und Radverkehr

Das Planungsareal wird von kombinierten Fuß- und Radwegen umschlossen und ist somit aus allen Richtungen gut zu erreichen. Die allseitige fußläufige Erschließung bietet flexible Möglichkeiten zur Erschließung von öffentlichkeitswirksamen Nutzungseinheiten auf dem Areal.

I.4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Wärmeversorgung und Abwasser) ist durch die Anschlussmöglichkeit an das bestehende Netz sichergestellt.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind ausreichend große Stellflächen und Lagerräume in den Gebäuden bzw. im Rahmen der Festsetzung zu Nebenanlagen vorzusehen. Da das Areal in einem Bereich liegt, in dem die Abfallbehältnisse durch Müllwerker am Abholtag zur Entleerung an der nächsten befahrbaren Straße bereitgestellt werden, sind dafür Standorte entsprechend den Vorgaben der Ingolstädter Kommunalbetriebe zu planen. Alternativ kann auch eine Entsorgung über unterirdische Systeme erfolgen. Diese ist mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben hinsichtlich Dimensionierung, Anfahrbareit und Art der unterirdischen Systeme abzustimmen.

Energie-/Wärmeversorgung

Sollten zur Energieversorgung weitere Trafostationen erforderlich werden, so können Standorte in Absprache mit dem Grundstückseigentümer auf Privatgrund, abhängig vom geplanten Konzept, errichtet werden. Die Standorte sollten nach Möglichkeit in die Gebäude integriert werden.

Entlang der Stinnesstraße ist ein Anschluss an die bestehende Fernwärmeleitung möglich. Die bereits gebaute Leitung verläuft in den östlich angrenzenden Grundstücken im Bereich der verlängerten Stinnesstraße.

Eine weitere Erschließung mit Gas ist nicht geplant, da sich das Plangebiet im Fernwärmevorranggebiet der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH befindet.

Für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung besteht die Möglichkeit zur aktiven (z.B. über thermische Solaranlagen) und passiven Solarenergienutzung. Durch kompakte Baukörper und Vermeidung von Verschattung kann die Energieeffizienz weiter gesteigert und optimiert werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über die bestehende Wasserversorgungsleitung VW 300 GGG in der „Hans-Stuck-Straße“ sichergestellt. Der Anschlusspunkt für den Hausanschluss ist so zu legen, dass kein überlanger Hausanschluss entsteht (25 m ab Grundstücksgrenze). Über diese Wasserversorgungsleitung können im Plangebiet für den Grundschutz 192 m³/h Löschwassermenge bereitgestellt werden.

Wegen der Gefahr von Leitungsbrüchen sollten Wasserhausanschlüsse nicht an die bestehende Hauptwasserleitung HW 250 AZ 10 angeschlossen werden.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes (Objektschutz), insbesondere für den sieben- bis achtgeschossigen bzw. höheren Gebäudekomplex, sind die Vorgaben des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz zu beachten.

Den internen Brandschutz für den Gebäudekomplex (Objektschutz) hat der zukünftige Bauherr sicherzustellen.

Durch eine Netzverbesserung ist eine zusätzliche Objektschutzleistung aus dem Trinkwassernetz möglich. Hierzu muss die Hauptwasserleitung HW 250 AZ durch eine VW 300 GGG ersetzt und mit der Wasserversorgungsleitung VW 300 GGG in der „Hans-Stuck-Str.“ vermascht werden. Für den Objektschutz aus dem Trinkwassernetz ist ein Löschwasservertrag abzuschließen.

Die Vermaschung des Netzes dient der zusätzlichen Leitungshygiene.

Im Rahmen einer „Ressourcenschonung Trinkwasser“ und vor dem Hintergrund der guten Grundwasserverfügbarkeit wird die Errichtung eines oder mehrerer Brunnen zur Förderung von Betriebswasser (dezentrale Betriebswasserversorgung) mindestens zum Zwecke der Bewässerung von Grünflächen empfohlen. Im Idealfall könnte über ein zweites Leitungsnetz im Gebäude das Betriebswasser auch zur Toilettenspülung verwendet werden.

Die Errichtung von Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser mit Überlauf in die Versickerungsanlage stellt auch einen Betrag zum Ressourcenschutz dar und unterstützt das Schwammstadtprinzip. In Kombination mit einem Brunnen könnte so die Betriebswasserversorgung auch in niederschlagsarmen Perioden sichergestellt werden.

Abwasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet wurde 2012 bei der Generalentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt und die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein modifiziertes Mischwassersystem.

Das Schmutzwasser kann über den bereits vorhandenen Mischwasserkanal in der Stinnesstraße (DN 315 PP) bzw. über einen bereits vorhandenen Mischwasserkanal östlich des Grundstückes (ge 2000/2000 B) abgeleitet werden. Für zweitgenannten Kanal werden die erforderlichen Schutzstreifen als Fläche mit Leitungsrechten entsprechend im Plan eingetragen. Notwendige Dienstbarkeiten sind privatrechtlich zu vereinbaren.

Niederschlagswasserbeseitigung/Versickerung

Laut Stellungnahme der Ingolstädter Kommunalbetriebe im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan ist im Allgemeinen von einer durchschnittlichen Versickerungsfähigkeit der Böden auszugehen.

Genauere Untersuchungen zur jetzigen Versickerungsfähigkeit auf dem jeweiligen Grundstücksteil sind vom zukünftigen Bauherrn in eigener Verantwortung zu veranlassen.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken selbst breitflächig über belebte Bodenzonen zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn nachweislich eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Die einschlägigen Merkblätter und DIN-Vorschriften sind dabei zu beachten.

I.4.4 Nachhaltigkeit

Die unmittelbar östlich angrenzende Fernwärmeleitung bietet eine Anschlussmöglichkeit für eine Wärmeversorgung aus Abwärme der MVA. Der große ökologische Vorteil der Ingolstädter Fernwärme ist, dass diese Abwärme früher in die Atmosphäre entwichen ist und jetzt zum Heizen von Wohnungen, Werkstätten und Unternehmen genutzt wird. Die Ingolstädter Fernwärme gelangt als 130° C heißes Wasser zu den Kunden, und das Netz erstreckt sich auf 90 Kilometer im Stadtgebiet. Der Ingolstädter Fernwärmeverbund ist das größte Abwärmeprojekt Bayerns mit den beiden großen Einspeisern Gunvor Raffinerie und Müllverwertungsanlage (MVA).

Außerdem zeichnet sich die Ingolstädter Fernwärme durch eine große Menge an CO²-Einsparung aus. Mit der Substitution von fossilen Brennstoffen durch ansonsten ungenutzte industrielle Abwärme lässt sich der Kohlendioxid-Ausstoß im Anschlussgebiet jährlich um 73.000 Tonnen reduzieren. Mit dem CO²-Emissionsfaktor von 0 und einem sehr niedrigen Primärenergiefaktor nach dem Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) gilt die Fernwärme der Stadtwerke als umweltschonend. Dieser niedrige Primärenergiefaktor spart Baukosten und birgt vor allem im Bereich der Wärmedämmung großes Einsparpotenzial, da alle gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden.

Bei der Planung von privaten Grünflächen kann in Abhängigkeit der konkreten Projektausgestaltung auf einen hohen ökologischen Wert geachtet werden, um auch zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen beizutragen. Insbesondere kann dadurch dem Klimawandel entgegengewirkt werden. Dies kann auch durch die standortgerechte Pflanzenauswahl unter sowohl gestalterischen wie auch ökologischen Gesichtspunkten erreicht werden, um die Vielfalt von Flora und Fauna zu fördern. Dabei sollten gerade für die Auswahl von Bäumen die Empfehlungen der sogenannten „Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz“ (GALK)-Straßenbaumliste in Erwägung gezogen werden.

Die festgesetzte Dachbegrünung stellt ebenfalls einen Beitrag zur Nachhaltigkeit dar, da hierdurch klimatische Vorteile und damit auch eine Ressourcenschonung erreicht werden kann. Auf die klimatischen, ökologischen und wirtschaftlichen Vorteile im Sinne der Nachhaltigkeit wird im Kapitel zur festgesetzten Dach- und Gebäudebegrünung ausführlich eingegangen.

Neben der ökologischen sowie klimatischen Nachhaltigkeit sollten auch soziale Aspekte berücksichtigt werden, damit ein für Ingolstadt resilienter und auch gesellschaftlich nachhaltiger Stadtbaustein entsteht. Das Angebot unterschiedlicher Wohn- und Arbeitstypologien, die Belebung der Erdgeschosszone besonders nach Osten in Richtung Nahversorgungszentrum oder die Vernetzung mit bestehenden Nachbarschaften mit Hilfe von neuen Wegeverbindungen können zu einem nachhaltigen, urbanen Quartier beitragen. Die konkrete Ausgestaltung und Nutzung dieser Varianten bleibt einer späteren Projektplanung allerdings vorbehalten und kann nicht über Festsetzungen konkretisiert werden.

Die Errichtung von Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser mit Überlauf in die Versickerungsanlage stellt auch einen Betrag zum Ressourcenschutz dar und unterstützt das Schwammstadtprinzip. Die Nutzung von Niederschlagswasser und die Nutzung von Grundwasser über Brunnen zur Versorgung mit Betriebswasser für die Bewässerung und auch für Toilettenspülungen stellt einen wichtigen Baustein für die Nachhaltigkeit dar. Über eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag durch den derzeitigen Grundstückseigentümer könnte die Umsetzung vertraglich konkretisiert werden.

I.4.5 Planungsalternativen

Mit der geplanten Änderung der Nutzungsart auf einem bereits bestehenden Grundstück mit vorhandenem Baurecht ergeben sich kaum Planungsalternativen. Die geplante Baugebetskategorie als Urbanes Gebiet schafft aus städtebaulicher Sicht für die zukünftige Nutzung die beste Planungsgrundlage als Ort der kurzen Wege als gemischt genutztes Quartier. Eine Reduzierung der zulässigen Nutzung ist städtebaulich nicht gewünscht und würde möglicherweise einen Entschädigungsanspruch auslösen. Planungsalternativen im Rahmen der bereits definierten Maßzahlen könnten über die Ausschreibung einer Konzeptvergabe oder über eine Mehrfachbeauftragung zur konkreten Überplanung durch den Grundstückseigentümer erstellt werden.

I.5 Planinhalt und Festsetzungen

I.5.1 Bauplanerische Festsetzungen

I.5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als Urbanes Gebiet gem. § 6 a BauNVO ausgewiesen werden.

Um eine unerwünschte Handelsansiedlung von insbesondere Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet steuern zu können, wurden Festsetzungen getroffen, um eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu ermöglichen. Dies war auch bereits im ursprünglich festgesetzten Kerngebiet verankert. Dadurch sollen zum einen die Altstadt, als auch das angrenzende Nahversorgungszentrum (Kaufland) geschützt werden.

Eine Aufteilung des Urbanen Gebietes in einzelne Teilgebiete (Baufeld mit Buchstaben) wurde zur Feinsteuerung vorgenommen.

In allen Bereichen des Urbanen Gebietes sind Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- und Liveshows, Bordellbetriebe und sonstige bordellähnliche Gewerbebetriebe sowie Spiel- und Automatenhallen ausgeschlossen.

Entsprechend der besonderen Eigenart des Gebietes soll eine breit gefächerte Nutzungsmischung im Sinne eines belebten städtischen Quartiers für alle künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch für die umgebenden bestehenden Quartiere, sichergestellt werden. Vielfältige für die Öffentlichkeit zugängliche Nutzungen, aber auch Einrichtungen aus den Sektoren Gewerbe, Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Beherbergungen sollen zusammen mit der Wohnnutzung ermöglicht werden. Diese öffentlichkeitswirksamen Nutzungen sollen vor allem in der Erdgeschosszone angesiedelt werden, die Wohnnutzung in den darüberliegenden Geschossen. Im Baufenster A sind deshalb auch Wohnnutzungen erst ab dem 2.Obergeschoss zulässig, um hier die südliche Platzfläche zusätzlich zu beleben.

Im Urbanen Gebiet sollen die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen werden, da sie der Eigenart des hier geplanten Gebiets widersprechen. Durch Vergnügungsstätten würden die Nutzungen im Urbanen Gebiet sowie in den umliegenden Allgemeinen Wohngebieten gestört und die

Wohnqualität gefährdet. Die Nähe benachbarten Schulstandorten und die dadurch entstehenden potenziellen negativen Auswirkungen sind ebenfalls anzuführen. Mit der gleichen städtebaulichen Begründung werden auch die unter der Festsetzung 1. Abs. 2 aufgezählten Nutzungen ausgeschlossen. Gerade die Nähe und unmittelbare Nachbarschaft mit vorhandenen Schulen ist mit diesem Nutzungsspektrum nicht vereinbar. Tankstellen führen Verkehre ins Gebiet, welche über den Ziel- und Quellverkehr hinausgehen und sollen die bereits stark belasteten Erschließungsstraßen nicht zusätzlich verstärken. Außerdem widersprechen sie der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Innerhalb urbaner Gebiete sind nur nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche von Ingolstadt werden zusätzlich planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die den Einzelhandel entsprechend den Zielen des städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzepts (SEEK 2016) beschränken. Einzelhandelsbetriebe mit Innenstadtbedarf gemäß Sortimentsliste des SEEK 2016 sind nur zulässig, soweit sie die angegebene Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreiten. Innenstadtbedarf umfasst u. a. Sortimente wie Bekleidung, Brillen, Bürobedarf u.ä. (siehe Festsetzung 1.). Die Festsetzung der Verkaufsflächengröße entspricht gemäß SEEK 63 % aller Ingolstädter Einzelhandelsbetriebe und kann somit als ortsübliche typische Verkaufsfläche angenommen werden. Die Größe von 150 m² entspricht auch dem sogenannten „Modell Leipziger Laden“. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach Ingolstädter Sortimentsliste (beispielsweise Fahrrad-Fachgeschäft) sind im urbanen Gebiet ohne Gebietsbezug bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig, sofern keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind (Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO).

I.5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche (GR und GF), durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen innerhalb von definierten Bauräumen bestimmt werden.

Für das Plangebiet wurde bereits im Grundsatzbeschluss die Beibehaltung der zulässigen Grundfläche (GR) von maximal 4.980 m² beschlossen. Die Beibehaltung der damals im Bebauungsplan Nr. 114 M Ä I zulässigen Geschossfläche von maximal 34.905 m² war darin ebenfalls verankert.

Grundfläche

Die zulässige GR I wurde bereits im Grundsatzbeschluss definiert und wird durch die Festsetzung als maximal zulässige Grundfläche von 4.980 m² übernommen.

Um für die Gestaltung der Erdgeschosszonen vor allem in den Innenhöfen mehr Flexibilität zu ermöglichen, wird eine zulässige Überschreitung der GR II definiert.

Die oberirdischen Freiflächen sollen weitestgehend von Stellplätzen freigehalten werden, damit Freiräume mit Aufenthaltsqualität entstehen können. Dafür sollen die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen oder auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Errichtung von Tiefgaragen erfordert jedoch Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten GR gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr.3 BauNVO genannten Anlagen bis zur festgesetzten maximalen GR II überschritten werden. Die zulässige GR II würde rechnerisch eine Überschreitung des Orientierungswertes der Baunutzungsverordnung nach § 17 BauNVO für urbane Gebiete ergeben. Bei einer Umrechnung in GRZ liegen die Werte bei 0,86 als GRZ II. Zur Kompensation werden Begrünungsmaßnahmen wie Dachbegrünung und die Begrünung von unterbauten Flächen festgesetzt. Die in der Regel mit der Vollversiegelung einhergehenden negativen Auswirkungen (verminderte Regenrückhaltung, Aufheizung des Plangebietes etc.) werden mit diesen

Maßnahmen abgemildert. Somit wird im Verfahren sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten und nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden.

Geschossfläche

Die im Planteil festgesetzte zulässige Geschossfläche gilt für das gesamte Grundstück. Die Verteilung innerhalb der unterschiedlichen Baufelder bleibt dabei der Projektplanung überlassen. Daraus ergibt sich für das gesamte Grundstück eine rechnerische GFZ von 2,98, welche bereits mit der ursprünglichen Festsetzung als Kerngebiet zulässig war. Der Orientierungswert der Baunutzungsverordnung nach § 17 BauNVO für Urbane Gebiete liegt bei 3,00, welcher somit nicht überschritten wird.

Ermittlung der zulässigen Geschossfläche

Die im Planteil festgesetzte Geschossfläche kann um sogenannte Bonusgeschossflächen gemäß den festgesetzten Grenzen überschritten werden. Die getroffenen Festsetzungen sollen als Anreizsystem sozial- und klimagerechte Qualitätsstandards im Wohnungsbau schaffen. Die Bonus-Geschossfläche als zusätzliche Geschossfläche ist ein Angebot für die Qualitätsverbesserung im Quartier für Gesellschaft und spätere Bewohnerinnen und Bewohner. Im Hinblick auf die Rentabilität entstehen den Bauherren weniger Flächenverlust durch die im Bebauungsplan definierten Kriterien. Städtebaulich gewünschte Entwicklungen können so adäquat gesteuert werden.

Die nach Buchstabe a) gebietsdienlichen nichtkommerziellen Gemeinschaftsräume sollen allen Bewohnern des Baufeldes zugänglich sein, um dem Bewohnerspektrum angepasste Gemeinschaftsangebote einen Raum zu bieten. Eine Nutzung für gemeinwohlorientierte Betreiber, Sozialdienste und vergleichbare Vereine ist zulässig. Zur Förderung der Hausgemeinschaft und der Nachbarschaftsbeziehungen werden dafür Bonusflächen ermöglicht.

Zur Sicherung der städtebaulichen Kubatur wird die Summe der Überschreitungsmöglichkeiten auf ein für die Planung sinnvolles und innerhalb der festgesetzten Bauräume und Höhenfestsetzungen realisierbares Maß beschränkt. Die festgesetzte Geschossfläche kann um bis zu fünf vom Hundert für die Realisierung von Gemeinschaftsräumen sowie von ebenerdigen Räumen zur Aufbewahrung von Fahrrädern, Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie von geräumigen Treppenhäusern um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschritten werden. Unter diese Flächenbegrenzung fallen auch Flächen für Durchgänge und Durchfahrten sowie Flächen für Mobilitätszentralen und Sharingangebote ebenso wie Flächen für Paket-Abholstationen.

Um besonders die Innenhöfe für die Bewohnerinnen und Bewohner hochwertig gestalten und attraktive Freiflächen anbieten zu können, soll über das Angebot der Bonusflächen für den zweiten baulichen Rettungsweg mehr Freifläche für die Gestaltung ermöglicht werden. Die Brandschutzkonzepte sind dabei in Abstimmung mit der Feuerwehr vorzunehmen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung nördlich der Stinnesstraße. Durch die Höhenfestsetzung wird ein Gegengewicht zum Eckgebäude an der Furtwänglerstr. – Hans-Stuck-Straße geschaffen. Dabei werden im Baufenster A mindestens 8 aber maximal 14 Geschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Für alle anderen Baufenster gilt die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Dies soll genügend Spielraum für Varianten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sicherstellen.

Um den Übergang zur benachbarten Bestandsbebauung abzubilden, dürfen im Baufenster B nur maximal 8 Vollgeschosse und im Baufenster C nur maximal 5 Vollgeschosse mit den dabei zugeordneten Wandhöhen errichtet werden. Hierdurch soll die Höhenstaffelung nochmals unterstrichen werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Gebäudebestand nördlich der Stinnesstraße und schafft zum Eckgebäude an der Furtwänglerstr. – Hans-Stuck-Straße, eine städtebauliche Reaktion.

Die maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt im Bereich der nördlichen Zufahrt in der Stinnesstraße. Um auf mögliche Veränderungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens reagieren zu können, gilt ebenfalls die Festsetzung zur Änderung der Höhenbezugspunkte durch die Genehmigungsbehörde.

Der obere Bezugspunkt wurde für die festgesetzten Flachdächer an der Oberkante der Attika definiert. Dies gewährleistet eine eindeutige und einheitliche Höhenfestsetzung.

Überschreitung der Gebäudehöhe

Untergeordnete Bauteile oder untergeordnete bauliche Anlagen dürfen die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um maximal 2,50 m überschreiten. Sie müssen allerdings um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von der Dachtraufe bzw. der Außenkante der Attika zurücktreten. Damit soll verhindert werden, dass diese Aufbauten aus dem Straßenraum sichtbar sind. Ausnahmsweise können notwendige Treppenräume und Aufzugsschächte ohne den notwendigen Abstand von der Dachkante in Verlängerung der darunterliegenden Treppenräume fortgeführt werden. Diese sind jedoch auf ein Minimum zu beschränken (Schmalseite Treppe) und dürfen nicht um weitere Achsen verbreitert werden. Diese Ausnahme soll die Platzierung der Treppenhäuser im Gebäudegrundriss erleichtern und die Reduzierung von Erschließungsflächen zugunsten von Wohnraum ermöglichen.

1.5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Abweichende Bauweise

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise analog der bisherigen MK-Festsetzung festgesetzt. Damit kann einerseits die an dieser Stelle städtebaulich ursprünglich vorgesehene klare Straßenraumbegrenzung entstehen und andererseits besteht die Möglichkeit, die zulässige Baumasse auch in Einzelbaukörpern analog der nördlich angrenzenden Wohnbebauung mit seitlichen Abstandsflächen zu verwirklichen.

Überbaubare Grundstücksfläche - Abstandsfläche

Die Tiefe der Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden zueinander beträgt 0,4 H und mindestens 3,00 m. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die Festsetzung entspricht damit der Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung, weicht aber von der derzeit gültigen Ingolstädter Satzung ab. Diese Satzung räumt jedoch Regelungen im Bebauungsplan den Vorrang ein. Diese Festsetzung ist erforderlich, um das gewollte städtebauliche Konzept im Plangebiet umzusetzen. Die Einhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist bei Einhaltung der BayBO und den einschlägigen DIN-Vorschriften als erfüllt anzusehen und erfordert keine weiteren Nachweise.

Baugrenze

Durch die Festsetzung von mehreren Baufenstern (Buchstabe A bis C) innerhalb nur einer Baugrenze kann die Umsetzung der ursprünglichen städtebaulichen Idee einer Blockrandbebauung verwirklicht werden. Gleichzeitig bleibt ein großer Gestaltungsspielraum, um im Bereich des gewünschten Hochpunktes auch durch freistehende Gebäude eine eigene Formsprache zu entwickeln.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind außerhalb der Bauflächen im Rahmen der Grenzen der GR II (§ 19 Abs. 4 BauNVO) zulässig. Dabei sind jedoch die Festsetzungen zum Ausschluss auf bestimmten

gekennzeichneten Flächen, zu Eingrünungen und Einschränkungen hinsichtlich der Leitungsschutzstreifen zu beachten.

Die Festsetzung für Nebenanlagen entlang von Erschließungsflächen soll das städtebauliche Erscheinungsbild optimieren und einen Beitrag für die Verbesserung des Kleinklimas leisten. Bereits kleine Flächen bei Dach- und Fassadenbegrünungen können Lebensraum für Kleintiere und Insekten bieten und Kühleffekte durch die Bepflanzung und Verdunstung bewirken.

Die Errichtung von Nebenanlagen auf der Ostseite im Bereich der Schutzzonen von Leitungen ist unzulässig, da diese der planerischen Festsetzung und den Leitungsschutzanweisungen entgegenstehen.

I.5.1.4 Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen

Der städtebauliche Entwurf sieht die Errichtung von Tiefgaragen vor. Diese sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Zu- und Abfahrten sind in die Gebäude zu integrieren, um qualitätvolle Freibereiche zu erreichen.

Zusätzlich können innerhalb der überbaubaren Flächen Garagengeschosse oder Hochgaragen gebäudeintegriert entstehen. Als Zu- und Abfahrt kann jedoch nur die geplante Grundstückszufahrt im Norden an der Stinnesstraße bzw. die Zufahrt im Nordosten des Grundstücks vorgesehen werden. Die Festsetzungen hinsichtlich Fassadenbegrünung sind dabei zu beachten und notwendig, um ein qualitativvolles Wohnumfeld zu erreichen. (siehe auch Abschnitt I.5.9 Grünordnung)

Die Stellplätze für KFZ sind ausschließlich nur in Tiefgaragen und Hochgaragen sowie erdgeschossig innerhalb des Bauraumes und innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

I.5.1.5 Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine öffentlichen Verkehrsflächen, sondern grenzt teilweise direkt an diese an. Durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie auf einer Seite der Straße werden die örtlichen Verkehrsflächen ausreichend bestimmt und somit das Erschlossensein des Baugrundstückes zur Beurteilung der Vorhabenszulässigkeit hinreichend ermöglicht. Damit ist der Bebauungsplan als qualifiziert nach § 30 Abs. 1 BauGB einzustufen.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches im Bereich der bestehenden Leitungen werden Flächen für oberirdische Stellplätze festgesetzt. Die vorhandene Aufteilung der öffentlichen Straßenflächen außerhalb des Geltungsbereiches wird hinweislich dargestellt.

Der kombinierte Fuß- und Radweg am östlichen Rand, außerhalb des Geltungsbereiches, ist bereits Bestand und wird nicht verändert. Dieser stellt eine wichtige fuß- und radläufige Verbindung von Nord nach Süd entlang der Ostgrenzen dar. Die Stellplätze im Geltungsbereich sind private Stellplätze für die geplanten Nutzungen und Bestandteil des Baugrundstückes. Die Aufteilung und Gestaltung dieser privaten Stellplatzfläche mit befestigten und begrünten Abschnitten kann in der zukünftigen Projektplanung auch anders gegliedert werden. Die vorhandenen Leitungen sind bei Begrünungsmaßnahmen besonders zu berücksichtigen und entsprechende Leitungsschutzmaßnahmen erforderlich.

Ein- und Ausfahrten

Die Lage des Grundstückes an vielbefahrenen mehrspurigen Straßen schränkt die Flexibilität der Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten des Grundstückes deutlich ein. Die bestehenden Fuß- und Radwege, die das Grundstück umschließen, sind hinsichtlich Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ebenfalls zu berücksichtigen. Daher wurden Bereiche für Ein- und Ausfahrten definiert,

um eine Bündelung der Erschließung zu erreichen und die Beeinträchtigung der bestehenden Infrastruktur weitestgehend zu minimieren.

I.5.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können innerhalb des Bauraumes sowie auf privaten Verkehrsflächen angeordnet werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen. Flächen mit Leitungsrechten sowie Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, welche mit Planzeichen entsprechend gekennzeichnet sind, sind dabei von baulichen Anlagen freizuhalten.

I.5.1.7 Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger festgesetzt. Hierbei geht es um die planungsrechtliche Sicherung von bestehenden Leitungen. Bei Pflanzungen sind die Vorschriften und Arbeitsblätter zum Abstand und Wurzelschutz zu beachten.

I.5.1.8 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmschutz

Das Planungsgebiet befindet sich an mehreren stark befahrenen Straßen, umfasst von zwei Kreuzungen mit Lichtsignalanlagen. Es sind daher die Verkehrslärmimmissionen und die anzusetzenden Lärmpegelbereiche für den baulichen Schallschutz nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu ermitteln. Dies erfolgte mit Gutachten vom Büro em-plan im November 2025.

Der Bebauungsplan befindet sich darüber hinaus im Einwirkungsbereich von vorhandenen Gewerbeflächen, insbesondere dem Güterverkehrszentrum (GVZ) Ingolstadt im Norden und einem Verbrauchermarkt im Osten des Plangebiets. Die gewerblichen Geräuschimmissionen wurden daher ebenfalls gutachterlich nach TA Lärm betrachtet.

Als Fazit ist im Gutachten zusammengefasst: „...Die Berechnung der Lärmimmissionen aus dem umgebenden Verkehrswegenetz auf Grundlage der Verkehrszählung 2022 ergibt, dass bauliche Anforderungen zum Schallschutz gegeben sind. Mit dem Bauantrag ist für Aufenthaltsräume innerhalb des Planungsgebiets ein Schallschutznachweis nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung einzureichen. Zur Bemessung der Umfassungsbauteile kann auf Anlage 4 des Gutachtens zurückgegriffen werden, aus der die Beurteilungspegel im Plangebiet hervorgehen. Im Zug des Schallschutznachweises ist neben dem Nachweis zum baulichen Schallschutz ein schalltechnischer Nachweis zur Sicherstellung einer ausreichenden und erforderlichenfalls schallgedämmten Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nach dem Stand der Technik zu führen. Maßnahmen werden an Räumen erforderlich, bei denen der Beurteilungspegel nachts einen Wert von 45 dB(A) überschreitet. Die Anforderungen der TA Lärm bezüglich Gewerbelärm sind im Plangebiet eingehalten. Schutzmaßnahmen werden diesbezüglich nicht erforderlich. ...“

Als Ergebnis der Untersuchung wurden vom Gutachter Festsetzungsvorschläge unterbreitet, welche entsprechend aufgenommen wurden und für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" anzuwenden sind.

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Als passive Schallschutzmaßnahmen sind die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern an die von den Verkehrslärmimmissionen weniger stark belastete Fassade. Ist eine Orientierung nicht möglich, so können die betreffenden Fenster auch durch eine vorgelagerte Baumaßnahme (z.B. Laubengänge oder vorgehängte Glasfassaden) vor den Lärmimmissionen geschützt werden.
- Einsatz von schallgedämmten Lüftungseinheiten, um auch bei geschlossenem Fenster einen entsprechenden Luftaustausch in den Schlaf- und Kinderzimmern zu erzielen.
- Festsetzung der sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen"

Eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer maßgeblicher Außenpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

Zusätzlich werden noch Hinweise im Bebauungsplan weitergeben, wofür es keine Rechtsgrundlage für die Festsetzungsmöglichkeit gibt, die inhaltlich jedoch von Bedeutung sind.

Gewerbelärm

Auf das Planungsgebiet wirken Schallemissionen aus gewerblich genutzten Flächen im weiteren Umfeld ein. Diese wurden im Gutachten entsprechend betrachtet und bewertet. Relevante Anlagenlärmimmissionen kommen dabei aus dem östlich angrenzenden Verbrauchermarkt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen der TA Lärm an den Plangebäuden tags und nachts eingehalten werden. Maßnahmen zum Schallschutz gegen Gewerbelärm werden nach gutachterlicher Einschätzung nicht erforderlich.

Staubimmissionen

Beim Bewirtschaften der westlich der Hans-Stuck-Straße gelegenen Felder kann es betriebsbedingt zu Lärm-, Staub- und Geruchsbildung kommen. Auf mögliche Immissionen wird daher hingewiesen.

I.5.1.9 Grünordnung

Im Bebauungsplan werden vielfältige Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Dabei sind sowohl städtebauliche Aspekte als auch Zielsetzungen zum Klimaschutz eingeflossen. Die Festsetzungen wurden deshalb auch in Bereiche gegliedert, um die Übersichtlichkeit zu verbessern. Bei allen Pflanzungen ist die Einhaltung von Grenzabständen gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches von Artikel 47 und Artikel 48 zu beachten. Die dauerhafte und fachgerechte Pflege während der gesamten Nutzungsdauer des Gebäudes ist sicherzustellen. Bei Fassadenbegrünungen ist dies von besonderer Bedeutung zur Einhaltung und Sicherstellung des Brandschutzes. Die Festsetzung von standortgerechten Bäumen lässt die Pflanzung von Klimabäumen/Klimagehölzen zu, um im Hinblick auf zukünftige klimatische Veränderungen bereits reagieren zu können.

Freiflächen

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind gemäß den Festsetzungen dauerhaft zu begrünen. Bei Ausnutzung der maximal zulässigen Grundflächen und Geschossflächen ist zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze eine großräumige Unterbauung mit Tiefgaragen nicht zu vermeiden. Deshalb ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, detaillierte Festsetzung zur Grünordnung zu treffen, um den hohen Versiegelungsgrad zu kompensieren und im verdichteten urbanen Wohnumfeld genügend begrünte Freiflächen anzubieten. Hierbei ist besonders auf eine ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen zu achten, um eine dauerhafte Begrünung mit einem vertretbaren Pflegeaufwand zu gewährleisten.

Für die Baumpflanzungen entlang der Hans-Stuck-Straße werden zwei mögliche Baumarten festgesetzt. Diese Vorgabe begründet sich in der bereits vorhandenen Begrünung entlang dieser Straße. Die Hans-Struck-Straße ist zwischen Hochkreisel im Norden und Richard-Wagnerstraße im Süden auf der Westseite, sowie parallel zum GFV auch auf der Ostseite, mit Winterlinden bepflanzt. Um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten, wird daher auch die geplante Baumreihe auf der Westseite des Bauraumes parallel zur Straße mit einer entsprechenden Festsetzung versehen.

Auch für die Flächen für Stellplätze und Zufahrten wurden Festsetzungen getroffen, um der mit der Nutzung verbundenen Versiegelung durch eine entsprechende Begrünung und Bepflanzung zu begegnen und die negativen Wirkungen auf Mensch und Klima auszugleichen.

Auf Freiflächen können bis zu 10 % Nadelgehölze gepflanzt werden, was ebenfalls eine Reaktion auf die sich verändernden Verhältnisse darstellt. Das Wechselspiel von Jahrestemperaturmittel, Frost- und Trockenphasen, Niederschlagsverteilung und Vegetationsperiode bilden die sog. „Klimahülle“, welche beschreibt, ob eine Pflanze noch oder schon zu einem bestimmten Standort passt. Hier zeichnen sich zunehmend Nadelgehölze als Gewinner ab. „Obwohl viele Nadelbaumarten für generalistische Tierarten weniger attraktiv sind, bieten sie spezialisierten oder strukturgebundenen Arten - etwa Eulen, Meisen oder Kleibern – einen spezifischen Lebensraum.“ (Quelle: Pflanzenkolumne Stadt und Grün 6/2025, S. 7)

Aus gestalterischer Sicht können Nadelbäume auch im urbanen Umfeld durch ihre immergrüne Erscheinung gezielt als Platzgestaltung eingesetzt werden, wofür es mit Zedern im Wiener Burggarten anschauliche Beispiele gibt.

Begrünung der Gebäude

Auf allen Dächern größer 10 m² Grundfläche ist eine mindestens extensive Dachbegrünung umzusetzen. Die Vegetationstragschicht muss dabei mindestens 10 cm betragen und ist zusätzlich mit entsprechenden Filter- und Drainschichten auszubilden. Die Höhe der Substratschicht orientiert sich dabei an den geplanten Änderungen der Baunutzungsverordnung zur Neuberechnung des Versiegelungsgrads von Baugrundstücken für die Anrechnung als Retentionsdach. Die notwendige Ausbildung als Gründächer ist bereits frühzeitig in die Gebäudeplanung und in die statische Berechnung einzubeziehen. Den vermeintlichen Mehrkosten durch die Ausbildung entsprechender Gründächer stehen jedoch vielfältige ökologische Vorteile gegenüber. Dazu zählen nicht nur der Lebensraum für Pflanzen und Tiere, die Verbesserung des Kleinklimas, die Bindung von Staub- und Schadstoffen, sondern auch ein geringeres Risiko von Überschwemmungen durch den erhöhten Wasserrückhalt von Gründächern. Im Weiteren kann auch die Reduzierung von Kosten durch Minderung der Dimensionierung der Kanäle und Sickeranlagen sowie die Starkregenvorsorge als Belang zur Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen vorgebracht werden. Gerade für den urbanen Raum sind die positiven thermischen Effekte von Dachbegrünungen in Fachkreisen vielfältig untersucht und nachgewiesen worden. Auch bauphysikalische Vorteile sind durch Dachbegrünungen nachweisbar.

Ähnlich positive klimatische Effekte hat die Fassadenbegrünung. Im Baugebiet sind die drei längsten Fassadenseiten von Hochgaragengebäuden zu begrünen. Dabei kann der Bauherr zwischen horizontaler oder vertikaler Begrünung der Fassaden wählen. Die Wuchsbedingungen für Pflanzen sind dabei so zu wählen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet werden kann. Die Festsetzungen dienen dabei der Orientierung und sind als Mindestgrößen anzusehen. Fassadenbegrünungen können deutlich zur Reduzierung von Wärmeinseln beitragen und mit Verdunstungskühle weitere positive Effekte für Gebäude und Umgebung erzielen. Mit der Fassadenbegrünung der Hochgaragen sollen aber nicht nur klimatische Aspekte bedient werden, sondern sie soll auch das städtebauliche Bild der Hochgaragen verbessern. Die auf Grund der Nutzung notwendigen Gebäudekubaturen und Fassaden können mit einer Fassadenbegrünung sich deutlich besser in das städtebauliche Erscheinungsbild einpassen und fördern ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld.

Die Fassadenbegrünung von Nebengebäuden an mindestens zwei vom öffentlichen Raum einsehbaren Fassaden soll zu einer Verbesserung des Straßenbildes beitragen und schafft gleichzeitig kleine positive klimatische und ökologische Vorteile. Die optische Beeinträchtigung des Straßenraumes durch Nebenanlagen im Vorgartenbereich kann durch die Fassadenbegrünung deutlich verbessert werden.

I.5.1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

Der Bebauungsplan überplant keine öffentlichen Flächen. Die umliegenden öffentlichen Straßen sind bereits Bestand und es erfolgen keine Änderungen hinsichtlich ihrer Höhenlage und Gestaltung der Fuß- und Radwege sowie der vorhandenen Bordsteine.

Im Zuge der Detailplanung des Baugrundstücks sind daher vom Bauherrn geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen zu treffen. Um auch weiterhin den Retentionsraum im Bereich der vorhandenen Straßenflächen nutzen zu können, ist die Festsetzung zur Höhe der Tiefgaragenabfahrten erforderlich. (siehe auch Kapitel I.6.3)

I.5.1.11 Maßnahmen zum Artenschutz

Bereits bei der Planung von Gebäuden können wirksame Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag und damit eine wichtige Maßnahme zum Artenschutz erzielt werden. Planungsempfehlungen sind hier über die Informationsseiten vom Bayerischen Landesamt für Umwelt – Umweltwissen Vogelschlag an Gebäuden oder über die Informationen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach abrufbar.

Gebäudenähe oder freistehende Glasflächen ab einer Größe von 5–6 m² sowie Fassaden mit einem Glasanteil von mehr als 75 % sind mit anerkannten, wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen. Dies betrifft insbesondere spiegelnde, stark reflektierende oder transparente Verglasungen. Geeignete Schutzmaßnahmen umfassen nichttransparente Markierungen, geätzte Muster, matte Oberflächen oder strukturierte Materialien. Als ungeeignet gelten einfache Vogel-Silhouetten oder „Vogelschutzglas“, das nicht nachweislich wirksam ist. Außenliegende Jalousien haben sich als wirksame Vermeidung von Vogelschlag ebenfalls bewährt.

Auch bei Nebenanlagen wie Fahrradunterstände, Tiefgaragenaufgängen oder Gebäudeverbindungen sind einfach umsetzbare Vermeidungsmaßnahmen möglich, die einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz leisten.

Im Rahmen des Verfahrens wurde durch das Umweltamt eine Relevanzprüfung vorgenommen. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Populationen von streng geschützten Arten betroffen sind. Auf dem Grundstück konnten keine saP-relevanten Arten nachgewiesen werden. Auch eine Einwanderung von saP-relevanten Arten kann bedingt durch die verinselte Lage zwischen großen, vielbefahrenen Straßen nahezu ausgeschlossen werden.

Daher werden voraussichtlich keine weiteren Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

I.5.1.12 Bodendenkmäler

Für das Planungsgebiet wurde zum Bebauungsplan 114 M ÄI vom Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen. Dabei wurde mitgeteilt, dass auf Grund der besonderen Siedlungsgunst sowie bei zahlreichen Funden in der Umgebung mit dem Auffinden bisher unentdeckter Denkmäler zu rechnen ist. Daher ist für den Bereich bei Eingriffen in den Boden eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, welche in einem eigenen Erlaubnisverfahren zu beantragen ist.

I.5.1.13 Sonstige Festsetzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt.

I.5.2 Gestalterische Festsetzungen

I.5.2.1 Einfriedung

Die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen sollen zu einem begrünten städtebaulichen Erscheinungsbild beitragen. Da hier besonders das Ort- und Straßenbild von Belang sind, beschränken sich die Festsetzungen auf die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen.

Die Eingrünung unmittelbar an der Straße durch vorgelagerte Hecken verbessert zusätzlich das Kleinklima durch Begrünung von Flächen, bietet Lebensraum für Vögel und Insekten und zusätzlich eine Filterwirkung für Feinstäube.

Im Bereich des Platzes soll eine für die Öffentlichkeit nutzbare Fläche entstehen und besonders im Erdgeschoss des Urbanen Gebietes Nutzungen ermöglichen, die zu einer Belebung und Nutzung des Platzes beitragen. Eine Einfriedung dieser Fläche ist damit jedoch nicht vereinbar und wird daher ausgeschlossen. Dies wird durch die Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen erreicht.

I.5.2.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sollen zu einem verträglichen Straßen- und Ortsbild beitragen. Dabei soll durch das Verbot von beleuchteten und blinkenden Anlagen im Weiteren auch noch ein Schutz für Insekten und Vögel erreicht und eine angemessene Wohn- und Aufenthaltsqualität gesichert werden.

Im Urbanen Gebiet ist aufgrund der zulässigen und auch gewünschten gewerblichen Nutzung vermehrt mit Werbeanlagen zu rechnen. Damit diese eine dem Quartier angemessene Größe aufweisen, werden Vorgaben zur Lage an den Gebäuden und zur Größe gemacht. Hiermit wird den Unternehmen eine ausreichende Fläche für die Werbung zur Verfügung gestellt und gleichzeitig gesichert, dass attraktive Fassaden entstehen und eine hohe Aufenthaltsqualität des Quartiers gewährleistet wird.

Fahnenmasten und Werbefahnen sowie freistehende Werbeanlagen sind zur Schaffung eines geordneten Stadtraumes ausgeschlossen.

I.5.2.3 Dachlandschaften, Dachform und Dachaufbauten

Das Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen bestimmt. Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dem Ziel der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes entsprechend sollen Dachflächen als begrünte Flachdächer ausgeführt werden. Besonders die ökologischen Vorteile werden im Kapitel I.5.1.9 dargelegt.

Gerade auch die Dächer von Hochgaragen bzw. Garagengeschossen sind ebenfalls zu begrünen.

Nebenanlagen wie zum Beispiel für die Unterbringung von Fahrrädern und Müll, ebenso wie Garagen und Carports nehmen in den Baugebieten einen nicht unerheblichen Teil der baulichen Anlagen ein und versiegeln wertvolle Freifläche. Die positiven Aspekte der Dachbegrünung sollen auch für die in den Baugebieten regelmäßig notwendigen Nebenanlagen genutzt

werden, weshalb auch bei diesen Nebenanlagen bereits ab 10 m² Grundfläche eine Dachbegrünung festgesetzt wird.

Die technisch notwendigen Dachaufbauten sind als bauliche Einheit zusammenzufassen, um die Dachlandschaft nicht unnötig zu stören und zusammenhängende Dachbegrünungen zu generieren.

I.5.2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Aufschüttungen nur zum höhengleichen Anschluss der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen zulässig sind. Ebenfalls aus gestalterischen Gründen sind Abgrabungen unzulässig. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Geländemodellierungen in geringfügigem Umfang, insbesondere zur zweckdienlichen Gestaltung von Außenspielflächen, zur barrierefreien Erschließung und im Bereich der Zu- / Abfahrten von Tiefgaragen zulässig sind. Geländemodellierungen zur Verbesserung der Wuchsbedingungen für Bäume auf Tiefgaragen sind zulässig.

Abgrabungen sind unzulässig, da hierdurch künstlich eine neue Oberfläche geschaffen wird, welche nicht mit der städtebaulichen Struktur und dem öffentlichen Raum kommuniziert, und kein gesundes Wohnen ermöglicht.

I.5.3 Nachrichtliche Übernahme

Leitungen

Die vorhandenen Sparten wurden nachrichtlich übernommen und die jeweils gültigen Schutzstreifen beidseits der Leitungsachse als Fläche mit Leitungsrecht eingetragen. Auf die Beschränkungen innerhalb der mit Leitungsrecht festgesetzten Fläche wurde hingewiesen.

I.5.4 Hinweise

I.5.4.1 Artenschutz

Auf die in der Stellungnahme vom Fachamt übermittelten Hinweise zum Artenschutz wird entsprechend hingewiesen.

I.5.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Der Erhalt von Mutterboden und dabei die Wiederverwendung möglichst vor Ort sind wichtige Umweltziele. Besonders durch Klimawandel und Starkregenereignisse wird die Erosion beschleunigt und führt zum Verlust der wertvollen Humusschicht. Damit der Boden seine natürliche Funktion optimal erfüllen kann, wie beispielsweise unser Trinkwasser zu filtern, gilt es die Lebensgrundlage vieler Bodenlebewesen zu schützen und zu erhalten.

I.5.4.3 Bauwasserhaltung / Grundwasserabsenkung

Durch die Fachstelle wurde auf die Grundwasserstände und auf die sich daraus ergebenden Bauweisen und Folgen hingewiesen. Eine etwaige Gebühr wird gemäß Beitrags- und Gebührensatzung erhoben.

I.5.4.4 DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

Die verwendeten DIN-Normen und sonstigen Regelwerke sind in der Regel nicht kostenlos zu erwerben. Aus diesem Grund werden diese im Stadtplanungsamt und in den jeweiligen

Fachstellen der Stadt Ingolstadt, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

I.5.4.5 Baumschutz in Verbindung mit unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Erstellung der Regelwerke wurde von Fachleuten verschiedener Disziplinen versucht, die teils kontroversen Interessen der Beteiligten zu vereinen und einen Interessenausgleich zu erreichen. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" sowie das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau ist zu berücksichtigen.

I.5.4.6 Pflanzgebot

Die Begrünungsfestsetzungen der Baugrundstücke sind für die Verbesserung des Stadtklimas und auch aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten in einem sehr urbanen Gebiet zwingend notwendig und werden unter dem Punkt Grünordnung ausführlich erläutert. Sollte es im Zuge der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben zu Problemen bei der Durchführung der Bepflanzung kommen, so besteht durch die Anordnung eines Pflanzgebots die Möglichkeit, dieses unabhängig vom Genehmigungsbescheid nachträglich anzuordnen. Einer besonderen Begründung bedürfen daher nur der Anlass und der Zeitpunkt für die Gebotsanordnung.

I.5.4.7 Lärmschutz und andere Immissionen

Der Bebauungsplan enthält umfangreiche Festsetzungen zum Lärmschutz. Darüber hinaus sollen jedoch über die Hinweise zu diesem Thema noch weitere Informationen an Bauherren und Planer übermittelt werden, die relevant sind und Beachtung finden sollten.

I.5.4.8 Brandschutz

Durch die Fachstelle wurden Informationen übermittelt, welche als Hinweise an die Bauherren und Planer weitergegeben werden, die relevant sind und Beachtung finden sollten.

I.5.5 Zeichnerische Darstellung

Unter den zeichnerischen Darstellungen werden alle weiteren Symbole, welche in der Plangrafik verwendet wurden, erklärt.

I.6 Auswirkungen der Planung

I.6.1 Verkehr

Mit der Änderung des Bauleitplanes von der bisher zulässigen Nutzung als Kerngebiet in die geplante Nutzung als Urbanes Gebiet sind voraussichtlich keine relevanten Veränderungen der verkehrlichen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Die bisher geplante Zu- und Abfahrt im mittleren Bereich der Stinnesstraße und eine weitere Zu- und Abfahrt am nord-östlichen Grundstückseck auf bisher noch als öffentlichen Flächen liegenden Grundstücksbereichen werden auch in die Bebauungsplanänderung übernommen werden. Für die aktualisierte Lärmbetrachtung wurden die aktuellen Verkehrszahlen berücksichtigt. Eine vertiefende Prüfung eines konkreten Projektes wäre im Zuge der weiteren Entwicklung sinnvoll.

I.6.2 Immissionsschutz

Lärm

Ein vom Büro em-plan im November 2025 erstelltes Gutachten hat die auf das Plangebiet einwirkenden Belastungen sowie die Auswirkungen der geplanten Nutzungen betrachtet.

Die sich daraus ergebenden Festsetzungen hinsichtlich Verkehrslärm sind in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Bisher war für den Geltungsbereich die Nutzung als Kerngebiet festgesetzt. In gemischt genutzten Gebieten, was sowohl auf Kerngebiete wie auch für Urbane Gebiete zutrifft, sind gewerbliche Nutzungen zulässig. Dabei sind gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) im urbanen Gebiet nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Änderung von Kerngebiet zum Urbanen Gebiet führt somit zu keiner Verschlechterung hinsichtlich der vom Plangebiet ausgehenden Belastungen aus zulässigen gewerblichen Nutzungen. Daher wurden im Gutachten auch keine Zusatzbelastung in die Berechnung aufgenommen.

Luftschadstoffe

Der von der Regierung von Oberbayern erarbeitete Luftreinhalte-Aktionsplan von 2007 gilt für das gesamte Stadtgebiet. Dieser wird nicht fortgeschrieben, da die Grenz- bzw. Schwellenwerte der 39. BImSchV nicht überschritten werden. Seit dem 01.06.2021 ist die Stadt Ingolstadt für die Aufstellung von Luftreinhalteplänen nach § 47 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zuständig.

Mit der Verabschiedung der Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm verfolgt die Europäische Union das langfristige Ziel, schädlichen Umgebungslärm zu vermeiden, ihm vorzubeugen oder ihn zu verringern. Gemäß dieser Umgebungslärmrichtlinie sind mittels strategischer Lärmkartierung die Geräuschbelastungen zu erfassen und gegebenenfalls Lärmaktionspläne aufzustellen. In diesen Lärmaktionsplänen sind geeignete Maßnahmen zur Verminderung von Geräuschbelastungen festzuschreiben. Die Stadt Ingolstadt hat im Oktober 2023 einen Lärmaktionsplan aufgestellt. Er diene als Bestandsaufnahme und Grundlage für die nachfolgende 4. Runde der Lärmschutzmaßnahmen. Hier wurde der vorliegende Lärmaktionsplan mit den aktuellsten Werten der Lärmkartierung des Landesamts für Umwelt, den inzwischen vorgenommenen Lärmschutzmaßnahmen und Vorschlägen für weitere Maßnahmen aktualisiert. Mit dieser Fassung des Lärmaktionsplans der Stadt Ingolstadt fand im Sommer 2024 eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Die Bürgerinnen und Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange konnten in diesem Rahmen ihre Vorschläge und Einwände einbringen. Anschließend wurde der Lärmaktionsplan nochmals überarbeitet. Die Regierung von Oberbayern hat als zuständige Aufsichtsbehörde das erforderliche Einvernehmen am 22.11.2024 erteilt. Am 28.11.2024 wurde der Lärmaktionsplan dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umweltamt und Nachhaltigkeit, sowie am 17.12.2024 dem Stadtrat bekanntgegeben und im Anschluss öffentlich bekanntgemacht.

I.6.3 Überflutungsschutz / Starkregenvorsorge

Das Gelände ist nahezu eben und weist von Süd nach Nord einen Höhenunterschied von ca. 0,50 m an den Bestandsstraßen auf.

Derzeit weist das Bestandsgelände eine Senke auf, wo sich zufließendes Oberflächenwasser sammeln kann. Entsprechend ist das Grundstück in der Starkregengefahrenkarte der Stadt Ingolstadt als gefährdeter Bereich dargestellt.

Mit Bebauung des Areals gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes verändert sich diese Geländesenke. Die Fließwege auf den bestehenden öffentlichen Flächen sind bei der Detailplanung des Grundstückes zu beachten.

Hauseingänge, TG-Zufahrten etc. sind im Rahmen der weitergehenden Planung so zu disponieren, dass Starkregen gefahrlos, ohne Beeinträchtigung der Gebäude, abgeleitet werden

kann. Für Starkregenereignisse stellt das Volumen des Straßenraumes einen zusätzlichen Puffer dar. Deshalb ist es notwendig, Tiefgaragenabfahrten so zu errichten, dass der höchste Punkt der Zufahrt mindestens 15 cm über dem Straßenniveau liegt.

I.6.4 Altlasten, Sprengmittel und störfallrelevante Betrachtung

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. Da sich auf dem östlich angrenzenden Flurstück 2411 (Kaufland) eine entlassene Altlastenfläche einer ehemaligen chemischen Reinigung (ABuDIS: 16100508) befindet, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den anschließenden Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Umweltamt und das Wasserwirtschaftsamt umgehend zu informieren.

Sprengmittel

Auf Luftbildern von 1945 sind im Bebauungsplanumgriff keine Bombentrichter zu erkennen. Jedoch wurde das weitere Umfeld des Plangebietes im 2. Weltkrieg bombardiert. Es kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Sprengmittel aufgefunden werden.

Störfallrelevante Betriebe

In ca. 1.500 m Entfernung in nord-östlicher Richtung vom Baugebiet befindet sich der Störfall-Betriebsbereich der AUDI AG. Die Audi AG unterliegt am Standort Ingolstadt den Bestimmungen der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV – Störfall-Verordnung) für Betriebsbereiche der oberen Klasse. Relevant ist dort die Lagerung von Diesel, Benzin, Ethanol und Kältemittel im Bereich der Gebäude A2/A3. Mit 1.500 m ist bezugnehmend auf diese Stoffe der Sicherheitsabstand vom Baugebiet zu den Lagerorten der o.g. Stoffe eingehalten. Stoffe der Gefahrenklasse IV (Acrolein, Phosgen, Chlorwasserstoff, Chlor) sind innerhalb dieses Bereiches nicht vorhanden.

I.6.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Belange des Umweltschutzes

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

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

Nachfolgend werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB nun noch weitere Umweltbelange betrachtet:

Für das Plangebiet besteht bereits seit 2010 Baurecht mit Nutzung als Gemeinbedarf bzw. Gewerbegebiet. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes 114 M zu 114 M Ä I im Jahr 2018 bestand Baurecht für ein Kerngebiet auf dem Planungsgrundstück.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes für einen Bereich, der bereits als unbebaute aber bekieste Freifläche genutzt wird, sind wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß

§1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB nicht zu erwarten. Der aktuelle Zustand der Fläche wurde durch eine Fachkraft beurteilt. Als Fazit wurde in der Relevanzprüfung festgestellt, dass: "... durch die Planung und Neubebauung der Fläche keine Populationen von streng geschützten Arten betroffen sind. Es konnten auf dem Grundstück keine saP-relevanten Arten nachgewiesen werden. Bedingt durch die verinselte Lage zwischen großen, vielbefahrenen Straßen, ist die Einwanderung von saP-relevanten Arten zudem nahezu ausgeschlossen. ..."

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, sind aufgrund des bereits bestehenden Baurechts nicht zu erwarten.

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

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

Soweit in diesem Verfahrensschritt erkennbar, führt die Überplanung zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Die überschlägige Überprüfung hat keine Anhaltspunkte für wesentliche umweltrelevante Probleme ergeben. Auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind nicht erkennbar. Sollten sich im weiteren Verfahren Anhaltspunkte für umweltrelevante Auswirkungen ergeben, so werden diese entsprechend dem Verfahrensfortschritt behandelt.

Sollte sich nach Abschluss des Verfahrens bei Einreichung von Baugesuchen ein durch das konkrete Vorhaben notwendiger Regelungsbedarf ergeben, so werden durch das Umweltamt entsprechend notwendige Auflagen mit der Baugenehmigung erteilt.

I.6.6 Bodendenkmäler

Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der bei zahlreichen archäologischen Untersuchungen nachgewiesenen Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld (insbesondere nördlich der Furtwänglerstraße und nordöstlich der Gaimersheimer Straße) weitere bislang unentdeckte Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

I.6.7 Folgemaßnahmen

Durch das Bauleitplanverfahren selbst entstehen über den obligatorischen Verfahrensaufwand hinaus keine weiteren unmittelbaren Kosten.

Die Folgekosten der Realisierungsmaßnahmen sind nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Abwägung dieses Bauleitplanverfahrens. Diese Kosten müssen außerhalb des Bauleitplanverfahrens zwischen Grundstückseigentümer und den Erschließungsträgern geregelt werden.

I.6.8 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist kein öffentlich rechtliches Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB erforderlich.

Aufgestellt am 03.02.2026

Stadt Ingolstadt

Stadtplanungsamt

Sachgebiet 61/2