



# Stadt Ingolstadt

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“**

**Begründungsvorentwurf**  
(gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

---

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Begründungsvorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“ .....	4
<b>1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	4
1.1 Planungsanlass und Art des Vorhabens .....	4
1.2 Planungsziel .....	5
1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	6
<b>2 Beschreibung des Geltungsbereiches</b> .....	6
2.1 Lage des Plangebietes .....	6
2.2 Geltungsbereich .....	7
2.3 Bestandssituation/Städtebauliche Konzeption .....	9
2.4 Erschließung .....	11
2.4.1 Verkehrliche Erschließung .....	11
2.4.2 Soziale Infrastruktur .....	11
2.4.3 Ver- und Entsorgung .....	12
2.4.3.1. Wasser- und Löschwasserversorgung .....	12
2.4.3.2. Schmutzwasser .....	12
2.4.3.3. Niederschlagswasser .....	13
2.4.3.4. Energieversorgung .....	13
2.4.3.5. Telekommunikation .....	13
2.4.3.6. Postdienstleistungen .....	13
2.4.3.7. Abfallentsorgung .....	13
<b>3 Flächennutzungsplan</b> .....	13
<b>4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	14
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
4.1.1 Wohnen .....	15
4.1.2 Hochschul- und Bürohaus mit Gastronomie .....	15
4.1.3 Körnermagazin .....	16
4.1.4 Hotelgebäude .....	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	17
4.2.1 Grundfläche (GR) .....	17
4.2.2 Zahl der Vollgeschosse .....	18
4.2.3 Höhen .....	18
4.3 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche .....	19
4.4 Bauweise .....	19
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen .....	19
4.6 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung .....	20
4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	20
4.8 Tiefgaragen und Stellplätze .....	21
4.9 Flächen für Versorgungsanlagen .....	21
4.10 Erhaltungs- und Pflanzgebote .....	21
4.11 Immissionsschutzfestsetzungen .....	21
4.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltung) .....	22
<b>5 Umweltauswirkungen</b> .....	22
5.1 Umweltbericht .....	22

---

<b>5.2</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b> .....	23
<b>5.3</b>	<b>Artenschutz</b> .....	23
<b>6</b>	<b>Sonstige Auswirkungen der Planung</b> .....	23
<b>6.1</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	23
<b>6.1.1</b>	<b>Immissionen</b> .....	23
<b>6.1.2</b>	<b>Emissionen</b> .....	24
<b>6.2</b>	<b>Altlasten/Kampfmittelgefährdung</b> .....	24
<b>6.3</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b> .....	25
<b>7</b>	<b>Umsetzung der Planung</b> .....	26
<b>8</b>	<b>Flächengliederung</b> .....	26
<b>9</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	27
<b>I.</b>	<b>Anhang</b> .....	27

Anlagen werden im weiteren Verfahren bedarfsgerecht ergänzt.

<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Lage des Plangebietes .....	7
Abbildung 2: Ansicht aus dem Konzeptentwurf der Planstudie.....	10
Abbildung 3: Flächennutzungsplan nach der parallelen Änderung (Vorentwurf) .....	14

<b>Tabellenverzeichnis</b>	<u>Seite</u>
Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Blatt 1 .....	8
Tabelle 2: Flurstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Blatt 2 .....	9
Tabelle 3: Höhenabgleich mit Gelände.....	18
Tabelle 4: Nutzungsgliederung des Plangebietes.....	26

# **I. Begründungsvorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“**

## **1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

### **1.1 Planungsanlass und Art des Vorhabens**

Das Plangebiet erfährt seit dem Weggang der jahrzehntelangen Nutzung als Produktionsstätte eine städtebauliche Mindernutzung. Trotz zahlreicher Nachfolgenutzungen in den seit 2010 denkmalgeschützten Gebäuden Remise und Körnermagazin ist ein erheblicher baulicher Verfall zu beobachten. Beide Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. Der Grundstückseigentümer ist seit längerem bestrebt, den baulichen Missstand zu beheben. In Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt führte der Vorhabenträger im Jahr 2018 eine städtebauliche Planstudie durch. Darin wurden städtebauliche Vorschläge für die Neuordnung und Aktivierung des Gebiets unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes erarbeitet. Das hieraus entstandene Konzept wurde am 20.03.2019 im Gestaltungs- und Planungsbeirat und am 09.04.2019 bei einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt und positiv aufgenommen. Auf dieser Grundlage soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt werden.

Die JKV Immobilien 50 GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Jürgen Kellerhals, Nürnberger Str. 58, 85055 Ingolstadt, hat auf Grundlage der Planstudie die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans zur planungsrechtlichen Absicherung des Baurechts auf den in Tabelle 1 gekennzeichneten Flächen für die Errichtung eines Hotels und einer Bebauung mit Wohnnutzung sowie den Erhalt und die Umnutzung der Baudenkmale Körnermagazin und Artillerieremise, beantragt. Diesem Antrag hat der Stadtrat am 25.07.2019 in einem Grundsatzbeschluss zugestimmt.

Die Stadt Ingolstadt verzeichnete in den letzten Jahren ein kontinuierliches Einwohnerwachstum. Im Jahr 2018 wuchs sie um ca. 1.700 Einwohner. Die Nachfrage nach Wohnungen bleibt stabil auf hohem Niveau, auch weil für die Zuwanderung in den letzten Jahren noch Nachholbedarf besteht. Die nahegelegene Technische Universität verursacht zudem eine Nachfrage an studentischem Wohnen. Zur Befriedigung der Nachfrage ist insbesondere in integrierten innerstädtischen Gemengelage Wohnraum auch für Hochschulstudenten auszuweisen.

Die Hotel- und Gastronomieangebote befördern aber auch den Städtetourismus, der von der Außengastronomie und dem neuen Platz zwischen Körnermagazin und Geschützremise profitiert. Eine Belebung des Areals und Einbeziehung des Alf Lechner Museums sind zentrale Bestandteile des Architekturkonzeptes.

Die vorgesehenen Nutzungen stehen allerdings nicht im Einklang mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan. Er setzt im Plangebiet ein Sondergebiet Fachhochschule fest. Zum Elisa Seniorenstift ist rückwärtig ein allgemeines Wohngebiet und zur Esplanade ein Mischgebiet festgesetzt. Hinter dem Körnermagazin sind große Bereiche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dort sind auch Blockheizkraftwerk und Transformationsstation zulässig.

Aus diesen Gründen sind zur Umsetzung des Vorhabenentwurfes die Aufstellung des Bebauungsplanes und die dadurch erfolgte Änderung des Altplanes im Geltungsbereich notwendig.

## **1.2 Planungsziel**

Neben der Sanierung der denkmalgeschützten Artillerieremise und des Körnermagazins soll das Areal städtebaulich erneuert werden, sodass an dieser Stelle ein neues Stadtquartier entsteht.

Ausgehend von den wertvollen Bestandsbauten Körnermagazin und Artillerieremise wird das Areal durch Neubauten ergänzt und neu gestaltet. Die Aufstockung der Remise mit Verglasung vereint die vorhandene Altbausubstanz mit zeitgemäßer Bauweise. Die Fassade des neuen Hotelbaus inklusive Restaurant nimmt dieses Erscheinungsbild auf: ein Ziegelsockel mit gläsernen Obergeschossen. Zwischen der Hochschule und diesen Bauvorhaben entsteht ein neuer Quartiersplatz. Die im Körnermagazin unter anderem untergebrachten Wohnungen für Studierende und die Räumlichkeiten für Hochschuleinrichtungen (Büro- und Seminarräume) der Remise ergänzen die nahegelegene Hochschule. Im nordwestlichen Teil des Areals sind drei fünfgeschossige Häuser mit Wohnungen verschiedener Größen geplant. Deren Position nimmt auf den ursprünglichen Bebauungsplan Bezug. Stellplätze werden durch eine Tiefgarage geschaffen.

Insgesamt trägt die Revitalisierung des Geländes mit dem Erhalt der wertvollen Bestandsgebäude sowie den Neubauten zur Innenentwicklung bei und nimmt den Druck von Flächen am Stadtrand und an Grünzügen.

### **1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt stellt in dem betroffenen Bereich Sonderbauflächen mit kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dar. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren vollzogen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 206 „Zwischen Esplanade und Unterem Graben“ setzt auf den Grundstücken ein „sonstiges Sondergebiet – Fachhochschule“ sowie im Bereich der geplanten Wohnhäuser „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans ist zur planungsrechtlichen Absicherung der beschriebenen Bauvorhaben erforderlich, da aufgrund der Festsetzungen, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, die Planung sonst nicht verwirklicht werden könnte.

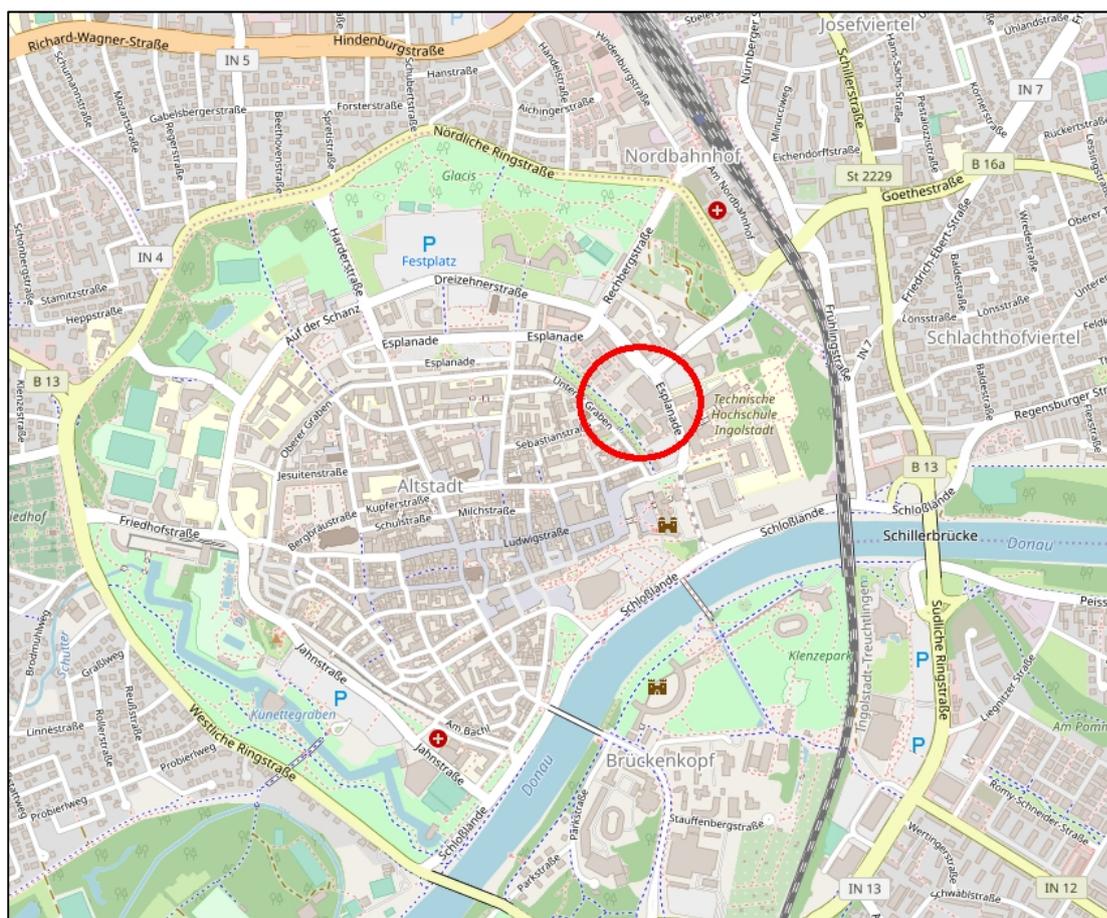
Die geplante Neuordnung des Areals Körnermagazin wird nun durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB gesichert.

## **2 Beschreibung des Geltungsbereiches**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“ liegt im nordöstlichen Stadtkern im Bereich der ehemaligen Festungswerke an der Esplanade. Die Artillerieremise und das Körnermagazin sind in ihren Grundstrukturen noch erhalten.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(eigene Eintragung auf Basis von © OpenStreetMap-Mitwirkende 07.2019)

## 2.2 Geltungsbereich

Zur Sicherung der Zweckbestimmung und der Zielsetzung sowie Lösung der Herausforderungen steuert der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“ die baulichen Nutzungen. Das Plangebiet hat eine Fläche von etwas mehr als einem Hektar – siehe Tabelle 4 auf der Seite 26.

Die Abgrenzungen berücksichtigen neben dem Vorhaben auch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“. Die Geltungsbereichsgrenzen vom vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan (Blatt 1) und vom Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) sind **nicht deckungsgleich**.

Der **Geltungsbereich** des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“, **vorhabenbezogener Bebauungsplan, Blatt 1** wird wie folgt begrenzt:

**im Nordwesten** durch die ca. 1,5 m abgesetzte Parallele zur Grundstücksgrenze Esplanade 17b und 19b auf den Nachbargrundstücken, wodurch alte Festsetzungen (Tiefgarhengren-

ze) aufgehoben werden. Außerdem durch die festgesetzte Baulinie an der Straßenfront des Elisa Seniorenstiftes auf einer Länge von 17 m ab der Grundstücksgrenze Esplanade 13. Am Ende im rechten Winkel zur Straße abbiegend bis zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 „Zwischen Esplanade und unterem Graben“.

**im Nordosten** durch die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 „Zwischen Esplanade und unterem Graben“.

**im Südosten** durch eine Parallele von ca. 2,2 m zur Grundstücksgrenze Esplanade 3 und in seiner Flucht bis zum Gebäude des Alf Lechner Museums.

**im Südwesten** durch das Gebäude des Alf Lechner Museums und in seiner Flucht bis zur festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „gemischte genutzte Verkehrsfläche“ im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 „Zwischen Esplanade und unterem Graben“. Der festgesetzten Nutzungsgrenze auf dem Stadtwerkegelände folgend bis zum geplanten Anliegerweg. Dem Anliegerweg folgend bis zum unteren Graben und durch die Grünflächen des unteren Graben.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“, **vorhabenbezogener Bebauungsplan, Blatt 1** umfasst die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Parzellen.

**Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Blatt 1<sup>1</sup>**

Gemarkung	Flurstücksnummer
Ingolstadt	3096/23 tlw., 3096/37 tlw., 3096/182, 3096/183 tlw., 3096/240 tlw., 3096/245 tlw., 3096/251 tlw., 3096/252 tlw., 3096/255 tlw., 3096/261 tlw., 3096/262 tlw., 3096/264 tlw.,

(eigene Zusammenstellung)

Die Lage des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung des Blattes 1 grauschraffiert gekennzeichnet.

Der **Geltungsbereich** des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“, **Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 2** wird wie folgt begrenzt:

**im Nordwesten** durch die Grundstücksgrenze Esplanade 13, 17b und 19b bis zur festgesetzten Baulinie an der Esplanade im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 „Zwischen

<sup>1</sup> Katasterstand: 06.2019

Esplanade und unterem Graben“. Durch die festgesetzte Baulinie an der Straßenfront des Elisa Seniorenstiftes auf einer Länge von 17 m ab der Grundstücksgrenze Esplanade 13. Am Ende im rechten Winkel zur Straße abbiegend bis zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 „Zwischen Esplanade und unterem Graben“.

**im Nordosten** durch die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 „Zwischen Esplanade und unterem Graben“.

**im Südosten** durch eine Parallel von ca. 2,2 m zur Grundstücksgrenze Esplanade 3 und in seiner Flucht bis zum Gebäude des Alf Lechner Museums.

**im Südwesten** durch das Gebäude des Alf Lechner Museums und in seiner Flucht bis zu den geplanten Stellplätzen. Der Längsseite des ersten Stellplatzes und seiner Flucht bis zur Flurstücksgrenze folgend (3096/240) und der Grenze bis zum geplanten Anliegerweg folgend. Der Grenze des Anliegerweges bzw. der Grenze zum unteren Graben folgend.

Der **Geltungsbereich** des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“, **Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 2** umfasst die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Parzellen.

**Tabelle 2: Flurstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Blatt 2**

Gemarkung	Flurstücksnummer
Ingolstadt	3096/23 tlw., 3096/37 tlw., 3096/182, 3096/183 tlw., 3096/245 tlw., 3096/251 tlw., 3096/252 tlw., 3096/262 tlw., 3096/264 tlw.,

(eigene Zusammenstellung)

### 2.3 Bestandssituation/Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht die Neugestaltung eines städtischen Quartiers vor, ausgehend von den wertvollen Bestandsbauten, dem Körnermagazin und der Artillerieremise, und ergänzt durch Neubauten.

Bei der Durchfahrt durch den Torbogen des Kavaliere Heydeck wird man mit dem Blick auf die Remise empfangen, die mit dem zweigeschossigen gläsernen Aufbau das Spannungsfeld zwischen der prägenden Altbausubstanz und modernem Hightech der Stadt Ingolstadt präsentiert. Es entsteht ein neuer Quartiersplatz zwischen Hochschule und Innenstadt. Von hier aus führt die städtebauliche Raumfolge weiter über den Platz vor dem Alf Lechner Museum Richtung Stadtmauer.

**Abbildung 2: Ansicht aus dem Konzeptentwurf der Planstudie**



(Böhm & Thesing)

Von der Esplanade aus gesehen, wird der neue Bezirk durch die Putzbauten des Finanzamtes links und des neuen Wohnhauses rechts eingerahmt.

Der neue Platz, Mittelpunkt des neuen Stadtquartiers, das auch hinführen soll zum Alf-Lechner-Museum, wird gefasst durch das achtgeschossige „Kulturhotel“, in dem sich ein Hotel, inklusive Hotelrestaurant im Ziegelsockel, befindet. Neben der Hotelnutzung und der dazugehörigen Gastronomie können hier auch kulturelle Nutzungen, wie z.B. eine Kleinkunsthöhne, untergebracht werden.

In der Remise ist eine Büro- eventuell auch Hochschulnutzung mit Eingangsnutzungen, Büros, Seminarräumen und Gastronomie im Erdgeschoss und Büros und gegebenenfalls Seminarräumen in den drei Obergeschossen vorgesehen. Im gegenüberliegenden Körnermagazin werden in den vier Obergeschossen Wohnungen für Studierende untergebracht. Teile sollen auch als Hotelzimmer bzw. Boardinghouse genutzt werden. Das Erdgeschoss bietet Platz für Start-Up-Büros und Gemeinschaftsbereiche für die Studierenden.

Zwischen den beiden Altbauten entsteht ein Hof, auf dem die verschiedenen Nutzergruppen aufeinandertreffen.

Nördlich anschließend sind drei fünfgeschossige Häuser mit Wohnungen verschiedener Größen geplant, von ca. 50m<sup>2</sup> bis hin zu Familienwohnungen.

Unter den drei Wohnhäusern, dem Hof zwischen den Altbauten und dem Platz bis zum „Kulturhotel“ befindet sich eine Tiefgarage. Die Zufahrt erfolgt unter dem Wohnhaus 3, das direkt an das Gebäude des Elisa Seniorenstifts anschließt.

## **2.4 Erschließung**

### **2.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die überörtliche Erschließung übernimmt die Autobahn 9 (Nürnberg-München). Das Plangebiet kann über die Goethestraße (Bundesstraße 16a), Heydeckstraße und Esplanade angefahren werden.

Die Grundstückserschließung übernehmen die Esplanade und Privatstraßen. Der Stellplatzbedarf wird überwiegend über die Tiefgarage mit zwei Untergeschossen nachgewiesen. Die historische Bausubstanz wird nicht durch die Tiefgarage unterbaut und ein drittes Untergeschoss wird durch den Untergrund erschwert.

Der Bahnhof „Ingolstadt Nord“ liegt 800 m entfernt und ist fußläufig in 10 Minuten erreichbar. Der Hauptbahnhof befindet sich ca. 4,5 km entfernt vom Plangebiet und kann in ca. 13 Minuten erreicht werden.

Die Bushaltestelle „Technische Hochschule“ befindet sich südlich des Plangebietes. Sie wird von den Linien 10, 11, 16 und 18 angefahren.

Radwege liegen beidseitig der Esplanade. Ein Radweg führt durch den Grünbereich des unteren Grabens hinter dem Alf-Lechner-Museum.

### **2.4.2 Soziale Infrastruktur**

Eine Kindertagesstätte liegt unmittelbar südlich des Plangebietes.

Im Umkreis von ca. 1 km sind neben Grundschulen auch mehrere weiterführende Schulen vorhanden.

Der Osten der Altstadt wird aber geprägt vom Campus der Technischen Hochschule Ingolstadt (THI), die Studiengänge im Bereich Maschinenbau, Elektrotechnik und Betriebswirtschaft anbietet. Gegenwärtig findet ein Ausbau der THI mit einem starken Studentenanwuchs und neuen thematischen Schwerpunkten wie künstliche Intelligenz statt.

Das Seniorenstift Elisa grenzt an das Plangebiet an. Eine Arztpraxis ist dort ebenfalls angesiedelt. Das Klinikum Ingolstadt kann in 11 Minuten erreicht werden. Das Elisabeth Hospiz steht an der Straße „Unterer Graben“.

Lebensmittelmärkte sind im Zentrum z. B. an der Harderstraße in ca. 850 m fußläufiger Entfernung zu finden. Alternativ befindet sich der nächste Lebensmittelmarkt in ca. 1 km Entfernung an der Nürnberger Straße.

#### **2.4.2.1. Wasser- und Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit **Trinkwasser** kann durch das örtliche Wasserversorgungsunternehmen (Ingolstädter Kommunalbetriebe) bedarfsorientiert im Rahmen des Wasserlieferungsvertrages sichergestellt werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss mindestens eine Löschwassermenge von 1.600 l für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 schreibt den Nachrang der Löschwasserentnahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz und den Vorrang von anderen Löschwasserquellen vor.

Die Ingolstädter Kommunalbetriebe richten ihr Trinkwassernetz ausschließlich an den notwendigen Trinkwasserbedarf aus, sodass nur im Rahmen des Wasserlieferungsvertrages die Entnahme von Löschwasser möglich ist. Die Bereitstellung von Löschwasser ist möglichst durch andere Maßnahmen z. B. Löschwasserteiche sicherzustellen. Die Sicherstellung erfolgt durch öffentliche und private Maßnahmen.

Sollten die genannten oder andere Quellen nicht zur Deckung des Löschwasserbedarfes ausreichen, ist als Ultima Ratio der Bedarf über die öffentliche Sammelwasserversorgung im Rahmen des Wasserlieferungsvertrages sicherzustellen. Eine Verpflichtung für den Versorger zur Lieferung der Wassermenge im Brandfall besteht nicht. Eingebaute Unterflurhydranten sind in diesem Fall gem. DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – zu kennzeichnen.

#### **2.4.2.2. Schmutzwasser**

Die Stadt Ingolstadt wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes kann über den Mischwasserkanal in der Esplanade und der weiterführenden Kanalisation zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden.

Die vollbiologische Kläranlage entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden (Donau, Gewässer I. Ordnung). Das geplante Baugebiet wurde bei der Generalentwässerungsplanung (2012) berücksichtigt. Vor Ausweisung dieser Baufläche ist das den Baugebieten nachfolgende Kanalsystem auf seine hydraulische Leistungsfähigkeit und die im Kanalverlauf betroffenen Mischwasserentlastun-

gen auf ihre ausreichende Rückhaltung und Vorreinigungsleistungen zu überprüfen. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. (Ingolstadt. 2019B. S: 2f.)

#### **2.4.2.3. Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst im Plangebiet zu versickern und zurückzuhalten. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechend tiefer Grundwasserflurabstand gegeben ist (Ingolstadt. 2019B. S: 3.). Die erforderlichen Untersuchungsberichte liegen noch nicht vor.

Die Planung sieht bereits Dachbegrünung auf allen Hauptgebäuden mit Ausnahme des Körnermagazins und des Hotelgebäudes vor. Die Niederschlagswasserspitzen werden dadurch gekappt.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke sollte breitflächig versickern. Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Die Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet werden zurzeit geprüft. Das Entwässerungskonzept ist auch aufgrund der potentiellen Altlasten noch in Bearbeitung.

Gebäudedrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

#### **2.4.2.4. Abfallentsorgung**

Es fallen Siedlungsabfälle an, die im Vergleich zu anderen Abfällen unproblematisch recycelt bzw. entsorgt werden können. Die Ingolstädter Kommunalbetriebe haben das Plangebiet bereits in ihr Entsorgungsintervall aufgenommen.

### **3 Flächennutzungsplan**

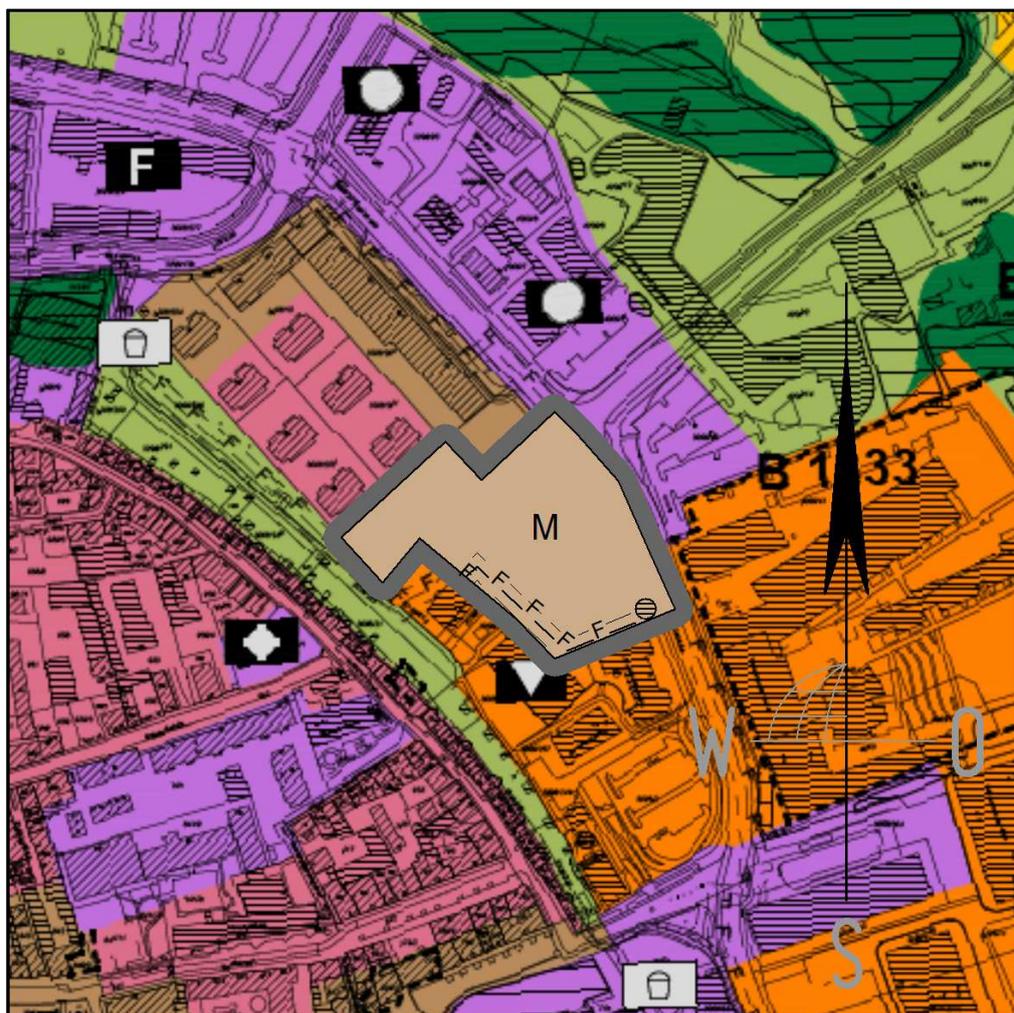
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt stellt im Plangebiet

- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung und
- Wohnbauflächen dar.

Zur Vorbereitung der vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Nach der Änderung setzt er im Plangebiet eine gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO fest. Nach der Änderung sind die Baugebiete im Plangebiet im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan nach der parallelen Änderung (Vorentwurf)



(eigene Darstellung)

#### 4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht an die Baugebiete der BauNVO gebunden. Es steht ihm frei eigene Baugebiete vorhabenbezogen zu definieren. Von dieser Möglichkeit macht der Bebauungsplan mit der Ausweisung von vier Baugebieten Gebrauch. Sie sind unterirdisch über eine Tiefgarage verbunden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO sind in allen Baugebieten zulässig.

---

Eine klassische Tankstelle ist nicht vorgesehen. Stattdessen sollen Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge vorgesehen werden. Die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge aller Art<sup>2</sup> hingegen ist für den emissionsarmen Verkehr notwendig. Neben Bussen und Pkws sind auch für E-Bikes und Pedelecs Ladestationen vorzusehen. Bei den Elektrotankstellen handelt es sich um Ladesäulen, die von unterschiedlichen Anbietern betrieben werden. Welche Konzepte (z. B. Straßenlaternenaufladung) sich durchsetzen, kann zurzeit nicht beantwortet werden. Mit der Zulassung von Elektrotankstellen bzw. Ladesäulen in allen Baugebieten legt die Planung die Grundlage für eine zukunftsorientierte Mobilität.

#### **4.1.1 Wohnen**

Zum Seniorenstift Elisa sind oberirdische Wohngebäude mit Praxen und Apotheken geplant. Ebenso besteht die Möglichkeit Räume für einen Seniorentreff und/oder eine Kindertagesstätte für intergenerative Begegnungen einzurichten. Eine Arztpraxis und/oder eine Apotheke können das Angebot über einer Bäckerei oder einem Kiosk im Erdgeschoss an der belebten Esplanade ergänzen. Der Nutzungsmix wirkt Leerständen entgegen und trägt so zur Belebung bei.

In dem Baugebiet „Wohnen“ sind entsprechend des Gebietscharakters folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Räume für freie Berufe i. S. des § 13 BauNVO (z. B. Arztpraxis)
- Räume für soziale Zwecke (z. B. Intergenerativer Treffpunkt)
- Elektrotankstellen (Ladesäulen)
- gewerbliche Garagen i. S. des § 12 BauNVO unter dem Erdgeschoss mit Kellerräumen
- Stellplätze i. S. des § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO

#### **4.1.2 Hochschul- und Bürohaus mit Gastronomie**

Die Lage der Remise direkt an der Esplanade mit Kontakt zur Hochschule lädt gerade zu einem Nutzungsmix ein. Im Erdgeschoss ist primär Gastronomie neben kleinen Büro- und Geschäften und von der Hochschule nahestehende Start-Up-Büros geplant. Die Gründerzentrenräume können flexibel an den Start-Up-Bedarf angepasst werden.

Der kurze Weg von und zur Hochschule sowie den Gründerräumen im Haus fördert und stärkt die Lehre und die Innovationskraft der Hochschule. Die Einrichtung von Seminarräu-

---

<sup>2</sup> Größere Lkws werden in absehbarer Zeit nicht reinelektrisch fahren.

men der Hochschule ist ebenso angedacht, wie die Ausstattung einer E-Bibliothek. Da der Verleih online durchgeführt wird, stehen hier eher die Ruhe-/Lesezonen im Mittelpunkt.

Der Raumbedarf für Start-Ups schwankt teilweise beträchtlich. Andere Nutzungen ergänzen das Angebot wie Veranstaltungsräume. Dort können Seminare abgehalten werden. Die Ansiedlung einer Arztpraxis ist ebenso wie einer Kanzlei möglich. Sie können nach Bedarf eingerichtet werden.

In dem Baugebiet „Hochschul- und Bürohaus mit Gastronomie“ sind entsprechend des Gebietscharakters folgende Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Büro-/Geschäfts-/Verwaltungsräume
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Studentenwohnungen über dem Erdgeschoss
- Räume für kulturelle und soziale Zwecke
- Räume für freie Berufe i. S. des § 13 BauNVO
- Elektrotankstellen (Ladesäulen)
- gewerbliche Garagen i. S. des § 12 BauNVO unter dem Erdgeschoss mit Kellerräumen
- Stellplätze i. S. des § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO

#### **4.1.3 Körnermagazin**

Neben Wohnen dient auch das Körnermagazin Gründern als Keimzelle. Beim Servicewohnen (boarding) wird ein Zimmer bzw. Apartment mit hotelähnlichen Leistungen vermietet. Gemeinschaftsbereiche im Erdgeschoss regen den Gedankenaustausch an. Räume für Studentenverbindungen/-vereine stärken den Zusammenhalt. Fitnessangebote fördern die Gesundheit; ebenso die Ansiedlung eines Physiotherapeuten, wenn hierzu ein hinreichender Bedarf besteht.

In dem Baugebiet „Körnermagazin“ sind entsprechend des Gebietscharakters folgende Nutzungen zulässig:

- Studentenwohnungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke
- Büro-/Geschäfts-/Verwaltungsräume
- Räume für freie Berufe i. S. des § 13 BauNVO
- Elektrotankstellen (Ladesäulen)

- gewerbliche Garagen i. S. des § 12 BauNVO unter dem Erdgeschoss mit Kellerräumen
- Stellplätze i. S. des § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO

#### **4.1.4 Hotelgebäude**

Das „Kulturhotel“ dient vornehmlich als Hotel mit Gastronomie im Erdgeschoss. Räume für Kleinkunst und Lesebereiche mit E-Book-Verleih sind außerdem vorgesehen.

In dem Baugebiet „Hotelgebäude“ sind entsprechend des Gebietscharakters folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für kulturelle Zwecke
- Elektrotankstellen (Ladesäulen)
- gewerbliche Garagen i. S. des § 12 BauNVO unter dem Erdgeschoss mit Kellerräumen
- Stellplätze i. S. des § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO):

- Grundfläche(GR),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe baulicher Anlagen (TH und GH).

##### **4.2.1 Grundfläche (GR)**

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden setzt der Bebauungsplan den Nutzungen und der Lage angemessene Versiegelungsgrade fest.

Die private Straße führt zwar teilweise über öffentlichen Grund. Aufgrund der Festsetzungen muss aber davon ausgegangen werden, dass sie in private Hand übergeht, auch wenn dies zurzeit nicht vorgesehen ist. Sie ist somit bei der Grundfläche zu berücksichtigen. Konservativ wird die komplette Privatstraße, bis ein abgestimmtes Entwässerungs- und Grünordnungskonzept vorliegt, vollversiegelt angenommen, woraus sich die erforderliche Grundfläche ableitet.

Bei den Flächen für besondere Zweckbestimmung Museumszufahrt, Vorplatz, Anlieger-, Fuß-, und Radweg wird ebenfalls von einer Vollversiegelung zunächst ausgegangen. Erst

nach Abstimmung mit den Fachplanungen kann der Versiegelungsgrad gegebenenfalls verringert werden.

Für die Stellplätze gilt das gleiche wie für die besonderen Verkehrsflächen.

Die Tiefgarage und Kellerräume erhalten eine eigene Grundfläche, wenn sie nicht unter anderen bereits versiegelten Flächen, wie z. B. Wohngebäuden liegen.

Insgesamt gesehen, ist der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Maß nach dem heutigen Stand der Planung angepasst. Der Versiegelungsgrad nimmt bei den Wohngebäuden ab.

#### 4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem Konzeptentwurf. Er sieht fünfgeschossige Wohnhäuser zum Seniorenstift Elisa ebenso wie das hinterliegende Körnermagazin vor. Die Remise bleibt mit vier Geschossen unter den Wohnhäusern zurück. Das Kulturhotel mit acht Vollgeschossen fasst den Platz zwischen Remise und Körnermagazin.

#### 4.2.3 Höhen

Zur Steuerung des Vorhabens sind Gebäudehöhen und Traufhöhen im Bebauungsplan festgesetzt.

Mit Ausnahme des Körnermagazins sind Flachdächer vorgesehen, weswegen nur dort eine Traufhöhe festgesetzt ist. Die maximale Gebäudehöhe ist mit einem Meter Puffer zu den vorgesehenen Vorhabenhöhen festgesetzt. Aufgrund von zu erfolgenden statischen Berechnungen und Energieeinsparungsvorschriften kann sich die Gebäudehöhe noch ändern. Die Festsetzung lässt einen ausreichenden Spielraum, ohne das Stadtbild abträglich zu beeinflussen.

**Tabelle 3: Höhenabgleich<sup>3</sup> mit Gelände**

Bereich	nächstgelegene Geländehöhe in Metern bezogen auf Normalnull (NN)	Maximale Gebäudehöhe in Metern bezogen auf Normalnull (NN)	Gebäudehöhe in Metern	Maximale Traufhöhe in Metern bezogen auf Normalnull (NN)	Traufhöhe in Metern
Wohngebäude 1	374,09	390,40	16,31	keine Festsetzung	-
Wohngebäude 2	374,11	390,40	16,29	keine Festsetzung	-
Wohngebäude 3	373,99	390,40	16,41	keine Festsetzung	-
Remise	372,99	391,0	18,01	keine Festsetzung	-
Körnermagazin	374,19	391,0	16,81	389,0	14,81

<sup>3</sup> Die Höhen berücksichtigen auch den Erdgeschosssockel.

Bereich	nächstgelegene Geländehöhe in Metern bezogen auf Normalnull (NN)	Maximale Gebäudehöhe in Metern bezogen auf Normalnull (NN)	Gebäudehöhe in Metern	Maximale Traufhöhe in Metern bezogen auf Normalnull (NN)	Traufhöhe in Metern
Kulturhotel	373,76	401,0	27,24 <sup>4</sup> / unter 22,0 m FMO	keine Festsetzung	-

(eigene Zusammenstellung)

Zur eindeutigen Bestimmung der oberen und unteren Bezugspunkte sind sie wie folgt definiert.

**Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung

- der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Dachkante ohne Vegetation
- der Traufwandhöhe (TH) ist gleich dem oberen Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe im Art. 6 Abs. 4 BayBO

**Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen (TH und GH) ist Normalnull (NN) in Metern (m) maßgebend.

Von der maximalen Gebäudehöhe sind technische Aufbauten z. B. Klimaanlage oder Aufzugtechnik nicht erfasst. Örtliche Bauvorschriften nach der bayerischen Bauordnung sehen deswegen ergänzende Regelungen vor – siehe Punkt 4.11 auf der Seite 21.

**4.3 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche**

Nach weiterer Entwurfskonkretisierung im Bereich des Hotels sowie der Wohngebäude können hier von der Bauordnung abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen vorhanden sein. Die Auswirkungen hinsichtlich Verschattung werden im weiteren Verfahren durch ein Verschattungsgutachten ermittelt und bewertet. Zur Sicherstellung des Brandschutzes wird ein Brandschutzkonzept angefertigt. Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein.

**4.4 Bauweise**

Die Planung sieht Gebäude mit einer Baukörperlänge von mehr als 50 m vor, sodass eine abweichende Bauweise festzusetzen ist, um das Vorhaben umzusetzen.

**4.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Baugrenzen legen die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptanlagen fest. Sie fassen die Remise und das Körnermagazin ebenso wie die Neubauten entsprechend des städtebaulichen Entwurfes ein.

---

<sup>4</sup> Nach Art. 2 Abs. 4 i. V. m. Art. 3 Satz 2 BayBo sind Hochhäuser Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 m, gemessen von der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Die Fußbodenoberkante des höchsten Aufenthaltsraumes liegt unter 22 m auf das Geländehöhenmittel bezogen. (22 m FOB)

#### **4.6 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Straßenverkehrsflächen werden in private und öffentliche Straßen unterschieden. Die Fahrbahn der Esplanade inklusive der Grundstückszufahrten bis zu den privaten Grundstücken wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die das Plangebiet im Innern erschließende Ringstraße ist als Privatstraße vorgesehen, obwohl sie über öffentliches Eigentum führt. Die Straße ist für die Müllentsorgung und für Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt. Die Fahrspuren müssen für Traglasten von 17 t für das Feuerwehrfahrzeug und von 32 t für das Müllfahrzeug ausgelegt sein. Je nach Brandschutzkonzept können sich noch Änderungen ergeben. Zu den Nutzungsrechten siehe Punkt 4.7 auf der Seite 20.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung setzt der Bebauungsplan entlang der Esplanade fest. Die Unterscheidung zwischen privat und öffentlich erfolgt einzig anhand der Eigentumsverhältnisse. Die Grenzen zwischen den Verkehrsarten sind so gewählt, dass eine sichere und reibungslose Verkehrsabwicklung möglich ist. Über die Jahre können aber neue Erfordernisse hinzukommen und beispielsweise Radverkehr zu Lasten des motorisierten Verkehrs ausgebaut werden. Damit die Festsetzungen einer schnellen Anpassung der Verkehrswege nicht im Wege stehen, sind die Grenzen zwischen den Verkehrsarten bzw. Nutzungen (Fuß-, Radweg, Vorplatz und Verkehrsgrün) nicht bindend. Sie können innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verschoben werden.

Im straßenabgewandten Bereich sind Verkehrsflächen für die Museumszufahrt und Stellplatzzufahrten festgesetzt. Sie können nicht verschoben werden. Beim Museum werden die heutige Zufahrt und der Feuerwehraufstellbereich somit gesichert. Die Zufahrt für die Stellplätze zwischen den Wohngebäuden 1 und 2 dient auch der Feuerwehr als Durchfahrt von der Wohnanlage hinter dem Seniorenstift Elisa.

Die **Führung von Versorgungsleitungen** im öffentlichen Straßenraum erfolgt stadttüblich im unterirdischen Ausbau. Die Leitungen sind besser vor Witterungseinflüssen und extremen Wetterereignissen geschützt. Oberirdische Leitungen können bei Unfällen und/oder Naturkatastrophen zur Gefahr für Anwohner werden. Sie stehen außerdem einem gefälligen Straßenbild entgegen.

#### **4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Auf den Flächen der privaten Straße sind, sofern sie nicht auf öffentlichen Grund liegt, Geh- und Fahrrechte für Anlieger einzutragen.

Fahrrechte sind außerdem für die Feuerwehr von der Seniorenanlage Elisa über die Stellplatzzufahrten einzutragen. Geh- und Fahrrechte sind außerdem für Anlieger auf der Hotelzufahrt sowie für den Anliegerweg zum unteren Graben vorzusehen.

Im Plangebiet liegen zahlreiche Leitungen von der Esplanade zu dem Stadtwerkegelände. Der Bebauungsplan sieht die Eintragung von Leitungsrechten, sofern noch nicht geschehen, auf der Privatstraße bis zum Stadtwerkegelände vor.

#### **4.8 Tiefgaragen und Stellplätze**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine gemeinsame Tiefgarage vor. Sie wird das Plangebiet mit Ausnahme der Remise, des Körnermagazins und den Flächen zum Museum bzw. zum Finanzamt vollständig mit 2 Untergeschossen unterbauen. Die Garagenplätze werden bedarfsgerecht den einzelnen Nutzungen im Plangebiet zugeordnet. Nicht alle Kellerräume können direkt unter die Gebäude gebracht werden, sodass sie teilweise in die Tiefgarage integriert werden.

Oberirdisch werden Stellplätze für die Wohnhäuser festgesetzt. Die Stellplätze für das Alf-Lechner-Museum sichern die Planung.

#### **4.9 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die Ingolstädter Stadtwerke nutzen das rückwärtige Grundstück als aktuell Fernwärmeregelungsstation und Gasregelstation. Die Nutzungen müssen nicht immer verwendet werden: Sie können entfallen und später wieder reaktiviert werden. Nach der vielfältigen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend eine Versorgungsfläche für Elektrizität, Kraft-, Wärme-Kopplung und Fernwärme fest. Sie betrifft nur Randbereiche. Die Einbeziehung in die Planung wurde notwendig, weil durch die Planung eine Restfestsetzungsfläche im rechtswirksamen Bebauungsplan entstanden wäre, die nicht nutzbar gewesen wäre.

#### **4.10 Erhaltungs- und Pflanzgebote**

An der Esplanade ist eine Bergulme zur Erhaltung vorgesehen.

Im Plangebiet ist die Anpflanzung von acht standortheimischen Laubbäumen (z. B. Winterlinde, Hainbuche, Spitzahorn) vorgesehen.

Das Grünordnungskonzept ist noch in Bearbeitung. Die Ergebnisse fließen in das weitere Verfahren ein.

#### **4.11 Immissionsschutzfestsetzungen**

Nach Auskunft des Umweltamtes Ingolstadt sind keine Maßnahmen zum Schutz von Gewerbeschalleinwirkungen von dem Stadtwerkegelände erforderlich (Ingolstadt, 2019A).

Verkehrsschall wirkt von der Esplanade auf das Plangebiet. Zum Schutz der Nutzungen im Plangebiet setzt der Bebauungsplan das erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile anhand der Ingolstädter Lärmkarten fest.

Bei Werten über 45 dB(A) ist allgemein ein störungsfreier Schlaf nicht mehr möglich. In den Sommermonaten ist die Frischluftzufuhr auch zur Abkühlung für einen erholsamen Schlaf vorzusehen. Da bei Werten über 45 dB(A) das Fenster geschlossen werden muss, um zu schlafen, sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) sind zum Schutz vor Schalleinwirkungen auf der schallquellenabgewandten Gebäudeseite vorzusehen.

#### **4.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltung)**

Die Wohngebäude und die Remise sind mit Dachbegrünung auszustatten. Einzelne technische Aufbauten, wie Fahrstuhltechnik sind auf Hausdächern üblich, weswegen sie neben der Dachbegrünung zulässig sind. Allerdings sollen sie das Stadtbild nicht nachteilig beeinflussen. Der Bebauungsplan sieht deswegen vor, dass sie erstens die maximale Gebäudehöhe nur um 2 m überschreiten dürfen. Die Technik benötigt keine größeren Höhen. Zweitens dürfen sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sein. Obwohl die Privatstraße durch die Anliegerrechte von breiten Teilen der Bürger genutzt werden kann, ist hier unter öffentlichem Verkehrsraum nur der Blick von der Esplanade und die sie begleitenden Rad- und Fußwege gemeint.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen regelt die Satzung der Stadt Ingolstadt über die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung über den Plakatanschlag vom 26.04.2011 in der jeweils aktuellen Fassung.

### **5 Umweltauswirkungen**

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 5.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Abhandlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht integriert, der noch nicht vorliegt. Sie wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 5.2 Artenschutz

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 passte deutsches Artenschutzrecht an europäische Vorgaben an. Ziel ist es, die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Rechtlich wird der Artenschutz in Deutschland in den §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Natura-2000-Gebiete, also der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art 5, 9 und 13) enthalten.

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Der Endbericht der Artenschutzprüfung Stufe I liegt noch nicht vor und wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 6 Sonstige Auswirkungen der Planung

### 6.1 Immissionsschutz

#### 6.1.1 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Gerüche, Strahlung (z. B. Licht), Stäube und Lärm ein.

**Schalleinwirkungen** gehen sowohl vom Straßenverkehr als auch von Gewerbestandorten aus. Der Verkehrsschall wirkt von der Esplanade auf das Plangebiet ein. Die Remise schützt das Plangebiet hinter dem Gebäude vor Schalleinwirkungen. An der Außenfassade zur Esplanade sind Werte von 70 bis 75 dB(A) am Tag berechnet. Die Richtwerte von 60 dB(A) für Misch-/Kerngebiete und 63 dB(A) für ein urbanes Gebiet<sup>5</sup> sind überschritten. Die Grenzwerte von 64 dB(A) für Misch-/Kerngebiete sind ebenfalls überschritten. Passive Schallschutzmaßnahmen sind zur konfliktfreien Umsetzung der Planung in der verbindlichen Bauleitplanung vorzuschreiben.

Gewerbeschall geht vom Gelände der Stadtwerke aus. Die vier Blockheizkraftwerkmodule sind stillgelegt. Im Gebäude sind zwei Warmwasserkessel enthalten. Das Umweltamt äußert

---

<sup>5</sup> Die Werte für Baugebiete der BauNVO werden als Vergleichswerte herangezogen. Die Werte für ein allgemeines Wohngebiet liegen 5 dB(A) niedriger.

sich wie folgt zu den Schallemissionen der Stadtwerke: *„Gemäß den Vorgaben der TA Lärm ist an der Südfassade des Wohnhauses „Esplanade 19 c“ der für besondere Wohngebiete zur Nachtzeit gültige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) einzuhalten. Der Gutachter prognostiziert an diesem Einwirkort einen Immissionsbeitrag von 34 dB(A). Den Regelungen der TA Lärm zufolge ist es bei einem „Puffer“ von 6 dB(A) nicht notwendig, Fremdgeräusche zu betrachten. Die Schallabstrahlung lässt somit keine Konflikte mit den Vorgaben der TA Lärm erwarten.“* (Ingolstadt, 2019A)

Wesentliche **Geruch**seinwirkungen für die Baugebiete sind aufgrund von fehlenden Emittenten im Umfeld nicht bekannt.

**Staub**immissionen gehen von Gewerbetrieben aus. Es liegt eine gutachterliche Stellungnahme zur Luftreinhaltung für das Energiegebäude der Stadtwerke vor. Es gelangt zu dem Ergebnis, dass *„bei antragsgemäßer Errichtung und ordnungsgemäßigem Betrieb der Anlage sowie bei Einhaltung der in Teil B des Gutachtens vorgeschlagenen Auflagen sichergestellt, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen nicht hervorgerufen werden.“* (TÜV Süd. 2016. S. 16).

Rußpartikel emittieren Kraftfahrzeuge ohne Partikelfilter. Der Partikelfiltereinbau auch in benzinbetriebenen Fahrzeugen wird zu einer kontinuierlichen Partikelreduktion führen. Reifenabrieb verursachen auch Elektrofahrzeuge. Der Umweltverbund ist deswegen zu stärken. Mit dem Ausbau bzw. der Ergänzung des Radwegenetzes entlang der Esplanade ist ein erster Schritt getan.

Störende Lichteinwirkungen sind von der Straßenbeleuchtung zu erwarten. Die Leuchtkegel werden auf den Straßenraum ausgerichtet. Außerdem sind Wohnungen an straßenabgewandten Gebäudeseiten, in rückwärtigen Häusern und/oder in höheren Etagen vorgesehen. Ein Ausleuchten der Aufenthaltsräume auch durch Autoscheinwerfer ist nicht zu erwarten.

### **6.1.2 Emissionen**

Vom Plangebiet gehen die baugebietsüblichen Emissionen aus. Die Nutzungsaufteilung im Bebauungsplan wirkt sich positiv auf das Emissionsverhalten aus.

Dem Vorsorgeprinzip wird auf der Ebene der Bauleitplanung somit ausreichend Rechnung getragen. Für detailliertere Regelungen sind Auflagen in der Baugenehmigung bzw. Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzrecht zu treffen.

### **6.2 Altlasten/Kampfmittelgefährdung**

Im **Altlasten**-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem ist unter der Katasternummer 16100509 ein Altstandort mit der Bezeichnung "Esplanade 3" (Auto Union) verzeichnet. Von

dem Altstandort sind die Flurstücke 3096/182 und 3096/183 im Plangebiet betroffen (vgl. Ingolstadt. 2019B. S. 1).

Im Bereich des angrenzenden Alf-Lechner-Museums sind LHKW-Verunreinigungen mit sanierungswürdigen Grundwasserkonzentrationen über den Stufe-2-Werten des LfW-Merkblatts 3.8/1 bekannt, die zeitweise durch Pump-and-Treat-Maßnahmen gesichert bzw. saniert wurden. Sie sind zurzeit ausgesetzt (ibid. S. 1f.).

Aufgrund der Historie wird im Vorfeld die Erstellung eines Altlastengutachtens durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen für den Bereich Bodenschutz empfohlen. Das Gutachten wird zurzeit erarbeitet.

Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bayerische Kampfmittelbeseitigung durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Aktuelle Informationen können beim Ordnungsamt der Stadt Ingolstadt erfragt werden.

Auf die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ vom 15.04.2010 mit einschlägigen „Hinweisen“, Informationen und Verhaltensregeln, Kampfmittelfunde wird hingewiesen.

### **6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Die Geschützremise und das Körnermagazin stehen unter Denkmalschutz. Die Geschützremise gehörte zu den Sekundärbauten der Landesfestung. Das Körnermagazin ist ein Beispiel für frühindustrielle Baukonstruktion.

Die Kubatur der Bauwerke bleibt erhalten.

Der massive Ziegelsockel der Remise wird gekrönt von einem Aufbau, dessen vorgestellte senkrechte drehbare Lamellen aus beschichtetem Glas als Sonnenschutz dienen. Ziel ist es, die massive steinerne Basis in Korrespondenz zu bringen mit einer leichten, feingliedrigen und in seiner Tiefe wirksamen Fassade des Aufsatzes, um so einen modernen, ruhigen aber auch facettenreichen Baukörper zu schaffen.

Die Fassade des „Hotelgebäude“ nimmt das Erscheinungsbild der Remise auf: Ein massiver Ziegelsockel unter gläsernen Obergeschossen erzeugt ein im Himmel aufgehendes Gebäude ohne seine Konturen an der Basis zu verlieren. Eine plastisch ausgeformte Öffnung im Sockel markiert den Haupteingang.

Das Betonskelett des Körnermagazins wird denkmalgerecht restauriert, hierbei wird auch eine Freilegung der vermörtelten bauzeitlichen Ornamentik in Betracht gezogen. Die derzeit aus gemauerten Brüstungen und Fenstern bestehenden Ausfachungen der beiden Längsseiten werden aus Belichtungsgründen gegen vollflächige Fensterelemente ausgetauscht. Eine geringe Innendämmung muss vorgesehen werden.

Archäologische Fundstätten sind im Geltungsbereich unbekannt.

## 7 Umsetzung der Planung

Die Baurechte auf den privaten Grundstücken nutzen die privaten Bauherren.

## 8 Flächengliederung

Die Nutzungsaufteilung des Bauleitplanes ist in der Tabelle 4 zusammengestellt.

**Tabelle 4: Nutzungsgliederung des Plangebietes**

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen- anteil
Wohnen	2.239m <sup>2</sup>	20,8%		
davon Stellplätze			200m <sup>2</sup>	1,9%
Hochschul-/Bürohaus mit Gastronomie	1.918m <sup>2</sup>	17,8%		
Körnermagazin	2.011m <sup>2</sup>	18,7%		
Hotelgebäude	1.146m <sup>2</sup>	10,6%		
Straßenverkehrsfläche	107m <sup>2</sup>	1,0%		
Straßenverkehrsfläche privat	1.625m <sup>2</sup>	15,1%		
Verkehrsflächen bes. Zweckbest. öffentlich	665m <sup>2</sup>	6,2%		
davon Verkehrsgrün			249m <sup>2</sup>	2,3%
davon Fuß- u. Radweg			55m <sup>2</sup>	0,5%
davon Radweg			127m <sup>2</sup>	1,2%
davon Fußweg			234m <sup>2</sup>	2,2%
Verkehrsflächen bes. Zweckbest. privat	875m <sup>2</sup>	8,1%		
davon Verkehrsgrün			32m <sup>2</sup>	0,3%
davon Radweg			90m <sup>2</sup>	0,8%
davon Fußweg			158m <sup>2</sup>	1,5%
davon St Zufahrt			169m <sup>2</sup>	1,6%
davon Museumszufahrt			77m <sup>2</sup>	0,7%
davon Vorplatz			251m <sup>2</sup>	2,3%
davon Anliegerweg			98m <sup>2</sup>	0,9%
Stellplätze	85m <sup>2</sup>	0,8%		
Versorgungsanlagen	105m <sup>2</sup>	1,0%		

(eigene Zusammenstellung)

## 9 Quellenverzeichnis

INGOLSTADT (2019A) Mitteilung des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt, E-Mail Mitteilung vom 24.09.2019

INGOLSTADT (2019B) Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt, Zeichen 2-4622-IN-6368/2019. Stand: 21.05.2019

OPPENSTREETMAP (2019) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org). Zugriff: 09.07.2019

TÜV-SÜD (2016) Gutachtliche Stellungnahme zur Luftreinhaltung und Schornsteinhöhenberechnung für das Energiegebäude Esplanade - Austausch von zwei Warmwasserkesseln, Bestellzeichen: Luftreinhaltung und Ermittlung der Schornsteinmindesthöhe, Bericht-Nr.: F16/453-IMG, Stand: 21.11.2016. Bearbeitung: TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Niederlassung München Umwelt Service Genehmigungsmanagement, Westendstraße 199, 80686 München

Aufgestellt: Borken (Westfalen), Stand November 2019

---

Torben Schulte  
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

Bearbeitung:  
SWO Stadtplanung  
ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte  
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0  
[www.swo-vermessung.de](http://www.swo-vermessung.de) · [info@swo-vermessung.de](mailto:info@swo-vermessung.de)

