

BESCHLUSSVORLAGE V0875/22 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Münster, Philipp
	Telefon	3 05-2110
	Telefax	3 05-2149
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	27.10.2022	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	29.11.2022	Vorberatung	
Stadtrat	08.12.2022	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F „INquartier“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren;
- Entwurfsgenehmigung -
(Referentin: Frau Wittmann-Brand)

Antrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung in der beiliegenden Abwägung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 115 F „INquartier“ sowie der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wird genehmigt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst ganz oder teilweise(*) folgende Grundstücke der Gemarkung Ingolstadt: 3510/9*, 3707/2*, 3721/2, 3723/17*, 3728/8, 3728/9, 3729, 3733/3, 3737/1, 3737/2, 3737/3, 3737/4, 3737/15, 3866, 3891/4*, 3893 und 3897/1
 - a) Der angefügte städtebauliche Ausführungsvertrag zu den Bauleitplanverfahren zwischen der Stadt Ingolstadt und der Gerch-Einkaufs GbR wird genehmigt. Von einzelnen Formulierungen des Vertragswerks kann abgewichen werden, wenn der Regelungsinhalt beibehalten wird und notarielle Vorgaben dies erfordern.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

wenn ja,

<input type="checkbox"/> freiwillig	<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig
Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen: Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 durchgeführt.	

Kurzvortrag:

Der Stadtrat hat am 25.03.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 115 F „INquartier“, sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Zuvor hat der Stadtrat anhand von Grundsatzbeschlüssen die Entwicklung des Quartiers vorbereitet (V1019/18, V0597/19, V181/20). In der Zeit vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Von insgesamt 23 eingegangenen Stellungnahmen teilten zehn Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange mit, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen. Von Seiten der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Bedenken- und Anregungen sind in der beigefügten Abwägung wiedergegeben und jeweils mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. Das städtebauliche Konzept des „INquartiers“ ist im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss für die Entwurfsgenehmigung auch aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen weiterentwickelt und konkretisiert worden, um ein nachhaltiges Siedlungskonzept mit urbaner Nutzungsmischung und ausreichender Berücksichtigung der ausgewiesenen Denkmäler zu gestalten. Es gründet auf dem Vorentwurf der Büros „Kister Scheithauer Gross, Architekten und Stadtplaner, Köln und DEH Landschaft Garten- und Landschaftsarchitektur“, der im vorausgegangenen städtebaulichen Planungswettbewerb den ersten Preis erzielt hat.

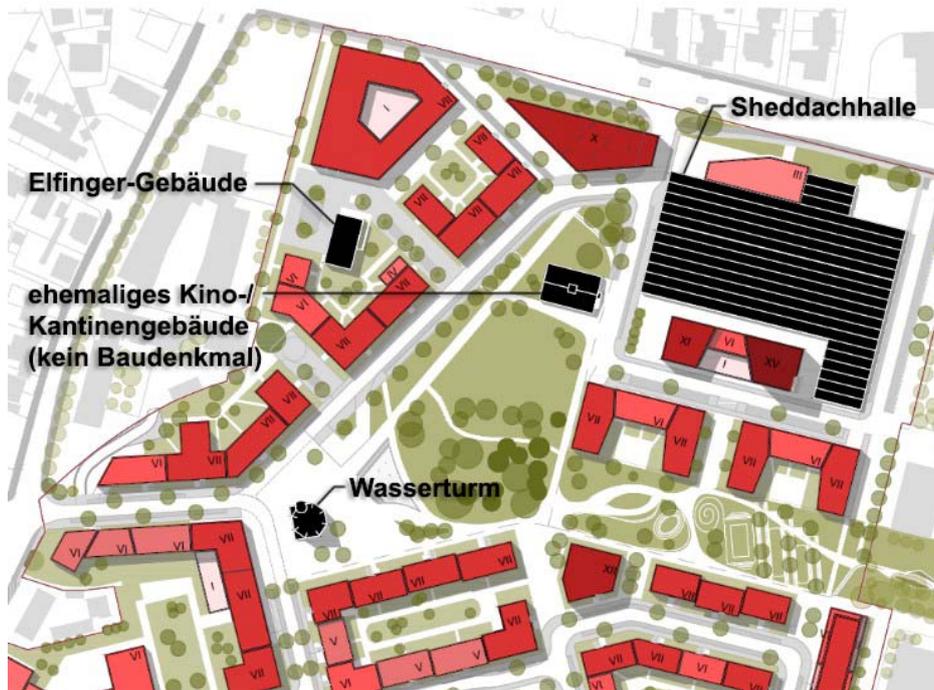
Begleitend zum formellen Bauleitplanverfahren werden mit dem Entwickler des Quartiers, der Gerch Einkaufs-GbR, städtebauliche Verträge über Zusatzvereinbarungen geschlossen. Diese Verträge werden vor Satzungsbeschluss unterzeichnet und ergänzen mit ihren über das Planungsrecht hinausgehenden Festlegungen und Verpflichtungen die gesetzlichen Gestaltungsmöglichkeiten und dienen der städtebaulichen Aufgabenerfüllung. Der städtebauliche Ausführungsvertrag wird zusammen mit dieser Entwurfsgenehmigung dem Stadtrat zur Abstimmung vorgelegt. Im noch zu erarbeitenden Erschließungsvertrag werden detailliertere Regelungen zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs vereinbart. Außerdem werden parallel zwei Gestaltungshandbücher für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie für die privaten Bauflächen entwickelt. Diese vermitteln über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus ein architektonisches Bild und sind bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Eine entsprechende Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

I. Städtebauliches Konzept – Elfinger Gebäude

Aufgrund einer Anregung der Öffentlichkeit hat das Landesamt für Denkmalpflege (München) eine detaillierte Prüfung auf Denkmaleigenschaft vorgenommen, welche im Frühjahr 2022 zum Ergebnis kam, das Elfinger Gebäude unter Denkmalschutz (D-1-61-000-990) zu stellen. Das aus dem Planungswettbewerb hervorgegangene städtebauliche Konzept ist daraufhin so angepasst worden, dass das Gebäude nun erhalten und sein Charakter durch eine angemessene räumliche Freistellung gewahrt bleibt. Das Baufeld mit dem Elfinger Gebäude im Nordwesten wird über offene Sichtachsen zu den anderen identitätsstiftenden Bauten des „INquartiers“ in die Planung integriert.



Quelle: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Elfinger,_Brutarchitekt.jpg?uselang=de



Skizze: kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH

II. Nachhaltigkeit

Aus dem ehemaligen Gewerbe- und Industrieareal wird ein Quartier entwickelt, das mit flächensparenden Gebäudetypologien einen großzügigen zentralen Grünbereich ermöglicht, welcher an den bestehenden Nordpark und somit an den 2. Grünring anbindet. Um diesen grünen Raum ordnen sich eigenständige Quartiere an, die zur Römerstraße überwiegend gewerblich genutzt werden sollen und nach Süden hin zur Bestandsbebauung in der Höhe abgestaffelt werden.

Eine höhere Baudichte ist immer mit Fragen nach der Lebensqualität und dem Stadtklima verbunden. Deshalb sollen Gebäude und Freiflächen so gestaltet werden, dass sie von den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern unter den Gesichtspunkten des lebendigen und urbanen Miteinanderlebens akzeptiert und genutzt werden können. Um das Regenwasser möglichst effektiv zurückzuhalten, werden im Bebauungsplan alle Dächer mit Ausnahme der bestehenden Gebäude und Hochhäuser als begrünte Dächer (extensiv und intensiv) festgesetzt. Durch ihre Funktion, Staub und andere Schadstoffe zu binden, trägt die Dachbegrünung darüber hinaus langfristig zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Insbesondere im Hinblick auf zu erwartende klimatische Veränderungen kommt diesem Effekt eine große Bedeutung zu. Auch die Schaffung von neuem Lebensraum für Kleintiere und Insekten wird mittels einer Dachbegrünung möglich. Zusätzlich zur Dachbegrünung wird im Zuge des Bebauungsplans auch ein verbindlicher Anteil an Photovoltaik auf den Dachflächen festgesetzt. Hierbei sind Gründach und Solarnutzung zu kombinieren. Die ökologische Leistungsfähigkeit der Dachbegrünung und der damit geschaffene Mehrwert bleiben somit voll erhalten. Innerhalb der zentralen öffentlichen Grünfläche sollen zudem Retentionsflächen zum Regenrückhalt entstehen.

Aufgrund der Altlastensituation und der mit dem Gesundheitsamt der Stadt Ingolstadt abgestimmten Sanierungszielwerte können nur 3 Bäume innerhalb des Geltungsbereiches erhalten werden. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Pflanzgebote für rund 300 standortgerechte Bäume festgeschrieben.

Das städtebauliche Ziel, ein grünes Quartier mit der Festsetzung von Grünflächen zu schaffen, wirkt dem Klimawandel entgegen und verbessert das Kleinklima. Insgesamt entsteht so ein zukunftsfähiges und eigenständiges Quartier für Ingolstadt, das mit der Erweiterung des bestehenden Nordparks mit Mischwaldcharakter und den Vernetzungsmöglichkeiten zu den umliegenden Grünstrukturen auch die zukünftigen klimatischen Veränderungen durch die Auswahl klimaanpassungsfähiger Bäume berücksichtigt.

III. Gemeinbedarfseinrichtungen

Bestandteil des innenstadtnahen Bebauungskonzepts sollen soziale Einrichtungen wie Bürgerhaus, Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie Einrichtungen für Senioren sein. Der Bebauungsplan Nr. 115 F „INquartier“ ermöglicht auf einer ausgewiesenen 7.000 m² großen Gemeinbedarfsfläche „Pflege- und Seniorenheim“ den Bau eines Altenpflegeheims sowie von Seniorenwohnen und zusätzlich von Anlagen für soziale Zwecke im Erdgeschoss (z.B. Errichtung von Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche.) Das ehemalige Kinogebäude im Quartier überträgt die Gerch-Einkaufs GbR der Stadt Ingolstadt für die Nutzung als Bürgerhaus und anderer sozialer Zwecke. Der Entwickler des Quartiers errichtet auf eigene Kosten im Südwesten des Plangebiets (WA 1) eine Kindertagesstätte als Folgeeinrichtung für den durch die Bauleitplanung ausgelösten Betreuungsbedarf.

IV. Hochhauskonzept und Verschattung

Das Vorhaben liegt im potentiell geeigneten Kernstadtbereich des Hochhauskonzeptes, innerhalb dessen Hochhausbebauungen mit einer Höhe von bis zu 35 m als städtebaulich verträglich eingestuft werden. Die Maximalhöhe für Hochhäuser innerhalb der Ingolstädter Kernstadt ist jedoch grundsätzlich im Einzelfall zu prüfen und gemäß den Ausführungen des Hochhauskonzeptes mit einem oberen Höhenbezugspunkt von 423,00 m ü. NHN festgelegt. Dieser basiert auf der Höhe des Mittelschiffs des Liebfrauenmünsters in der Altstadt.

Bereits im Wettbewerb für das Gelände waren Hochpunkte geplant und wurden als städtebauliche Markierungspunkte positiv beurteilt. Sie sind Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das geplante INquartier.

Die Planzeichnung des Bebauungsplans weist die festgesetzten Gebäudehöhen als absolute Höchstgrenzen für die oberen Höhenbezugspunkte in „m ü. NHN“ aus. Dabei wird der maximal zulässige Hochpunkt im Nordosten des Gebiets mit einer absoluten Höhe von 421,3 m bestimmt, welche die Maximalhöhe des Hochhauskonzeptes unterschreitet und einer Gebäudehöhe von unter 50 m entspricht. Die drei weiteren Hochpunkte im Quartier besitzen eine Gebäudehöhe zwischen 35 m und 40 m.

Um die Auswirkungen der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen auf die angrenzende Bebauung zu untersuchen, wurde vom Investor eine Verschattungsstudie in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit den vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplans eine ausreichende Besonnungsdauer eingehalten werden kann. Denn nach der Wertung des Gesetzgebers mit der Novellierung des Abstandsflächenrechts in Art. 6 Abs. 5 BayBO wird eine hinreichende Belichtung und Besonnung gewahrt, wenn sich die Abstandsflächen zweier Gebäude mit jeweils 0,4 H Abstandsflächentiefe nicht überschneiden. Diese Mindestabstände sind im Plangebiet entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans unter Ziff. 13 Abs. 1 grundsätzlich einzuhalten.

Hiervon ausgenommen sind nur die drei Hochhäuser im MU1.1, MU2.3 und WA4 (Ziff. 13.2 der Festsetzungen). Deshalb ist für den Bereich dieser Hochhäuser im Rahmen der gebotenen Einzelfallbetrachtung eine genauere Untersuchung mit Hilfe einer Verschattungsstudie vorgenommen worden. Dabei ist nachgewiesen worden, dass für die durch den Schattenwurf beeinträchtigten einzelnen Fassadenabschnitte innerhalb des Plangebiets die eingeschränkte Belichtung und Besonnung kompensiert werden können. Dies geschieht über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und optimierende Grundrissgestaltungen bei der zukünftigen Hochbauplanung.

Die Verschattung der Nachbargebäude außerhalb des Plangebiets durch die geplante Bebauung ist ebenfalls ausgewertet worden. Die berechneten Veränderungen unterschreiten in allen überprüften Bereichen nicht die empfohlene Besonnungszeit von 1,5 Stunden gemäß DIN EN 17037. Grundsätzlich können zu den Nachbargebäuden die in der BayBO anzuwendenden Abstandsflächen von 0,4 H im Bereich der ausgewiesenen Baugrenzen eingehalten werden. Der Abstand der Gebäude zur gegenüberliegenden Bebauung auf der Nordseite der Römerstraße beträgt in etwa das Maß der Wandhöhe (1H).

V. Gewerbeflächen

Der Bebauungsplan Nr. 115 F „INquartier“ ermöglicht auch den Bau von Gewerbeflächen innerhalb der ausgewiesenen Urbanen Gebiete mit gewerblichen Schwerpunkten im nördlichen Bereich, insbesondere zur Römerstraße und angrenzend an den Platz am Wasserturm. Damit werden Flächen dafür bereit gestellt, dass sich klein- und mittelständische Handwerksbetriebe sowie nicht

wesentlich störende Gewerbebetriebe im innenstadtnahen Quartier bedarfsgerecht ansiedeln können.

VI. Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK)

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept Ingolstadt ordnet das INquartier als einen Bereich ein, der das angrenzende Nahversorgungszentrum an der Despagstraße durch ergänzende Betriebstypen, wie z.B. einen Biomarkt, unterstützen soll. Mit dieser Festlegung wird berücksichtigt, dass das Nahversorgungszentrum an der Despagstraße die wohnortnahe Grundversorgung sicherstellt und deshalb im Bestand auch im Hinblick auf den erhöhten Bedarf durch die Neubebauung des INquartiers zu pflegen und zu schützen ist. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Beschränkung der Verkaufssortimente wird gewährleistet, dass die Einzelhandelsangebote standortgerecht gesteuert werden können. Negative Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen im Bereich der Despagstraße und der Innenstadt sind somit nicht zu erwarten.

VII. Verkehr

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Neubebauung des INquartiers zu ermitteln, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Verkehrsgutachten angefertigt. Dabei sind weitere Entwicklungen in der näheren Umgebung, wie das Bebauungsplangebiet Nr. 192 C „Östlich Nordpark“ und der Ausbau „Schneller Weg“, sowie die für die Erschließung des neuen Stadtquartieres erforderlichen Umbauten und die geplante Verkehrsführung berücksichtigt worden. Die Haupterschließung des Kfz-Verkehrs an das vorhandene Straßennetz teilt sich in zwei Bereiche. Die nördlich gelegenen Nutzungen werden über die Römerstraße, und die südlich gelegenen Baufelder über die Friedrich-Ebert-Straße erschlossen. Die Erschließung durch den ÖPNV wird über eine zentrale Haltestelle im Quartier sichergestellt.

Für das INquartier lässt sich zusammenfassend feststellen, dass grundsätzlich an allen bestehenden und neu anzulegenden Verkehrsanlagen – auch im weiteren Umfeld - unter Berücksichtigung der durch die Neubebauung zusätzlich erzeugten Fahrten eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität unter folgenden Bedingungen gewährleistet ist: Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit sind die vorhandene Signalzeitenprogramme an den Knotenpunkten Theodor-Heuss-Straße/ Friedrich-Ebert-Straße/Römerstraße/Unterhaunstädter Weg sowie Römerstraße/ Hebbelstraße/Anschlussstelle A 9 und Goethestraße/Friedrich-Ebert-Straße anzupassen. Außerdem ist am Knotenpunkt Theodor-Heuss-Straße/Friedrich-Ebert-Straße/Römerstraße/Unterhaunstädter Weg zudem die Aufstellfläche für den Linksabbieger aus der Römerstraße zu verlängern.

Wesentliche Verlagerungen des durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsaufkommens in die Wohngebiete im Umfeld des INquartiers werden nicht prognostiziert, weil dort der Durchgangsverkehr durch die vorliegende Planung unterbunden wird. Der befürchtete Ausweichverkehr durch die bestehenden Wohngebiete wird also nicht auftreten.

Für den Umbau der gesamten Friedrich-Ebert-Straße gibt es derzeit eine Vorplanung, welche im Bereich der geplanten Knotenpunkte zur Erschließung des INquartiers bereits berücksichtigt wurde. Diese geplanten Maßnahmen wurden auch in der Verkehrsuntersuchung geprüft und berechnet. Eine detaillierte Ausbauplanung liegt derzeit noch nicht vor, jedoch kann insbesondere die Radwegsituation künftig deutlich verbessert werden.

VIII. Mobilitätskonzept

Neben der Verkehrsuntersuchung ist ein Mobilitätskonzept entwickelt worden, mit dessen Hilfe die Strukturen für den Kfz-, Rad- und Fußverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr innerhalb des Quartiers und an den Übergängen zur bestehenden Erschließung ausgewogen gestaltet werden sollen. Grundlage des in der Anlage beigefügten Mobilitätskonzeptes ist eine gutachterliche Analyse der verkehrlichen Ausgangssituation u.a. im Umfeld einer geplanten 5-gruppigen Kindertageseinrichtung mit 100 Kindern. Im Zuge der Planungen hat sich jedoch ergeben, dass sich die Zahl der betreuten Kinder auf voraussichtlich 200 erhöhen wird. Diese Erhöhung ist im Verkehrsgutachten berücksichtigt.

Als Lösungsstrategie ist das Ziel herausgearbeitet worden, den motorisierten Individualverkehr innerhalb des Quartiers durch die Änderung des Mobilitätsverhaltens bestimmter Nutzergruppen zu reduzieren. Dafür wird als attraktivste ohne weitere Planung umsetzbare Maßnahme eine Taktverdichtung im gesamtstädtischen ÖPNV-Angebot vorgeschlagen. Zusätzlich werden im Rahmen des noch zu erarbeitenden Erschließungsvertrags z.B. die Anzahl, Lage und Ausgestaltung der zu errichtenden Ladesäulen für Elektroautos sowie Elektrofahrräder und der Abstellplätze für Lastenfahrräder im Plangebiet geregelt.

Das Mobilitätskonzept beinhaltet darüber hinaus „bedingt umsetzbare sowie perspektivisch empfohlene Mobilitätsmaßnahmen“, die mit einer verkehrsmittelübergreifenden Angebotsstruktur zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs beitragen sollen. Allerdings hängt die Umsetzung dieser angedachten Maßnahmen vom Aufbau von Kooperationen mit Dienstleistern und einem gesamtstädtischen Konzept ab.

IX. Schalltechnische Untersuchung

1. Gewerbelärm

In der Umgebung zum Plangebiet befinden sich unterschiedliche gewerbliche Anlagen, von denen Schallimmissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwarten sind. Darüber hinaus sollen innerhalb des Plangebiets mehrere Tiefgaragen und ein Parkhaus errichtet werden, in denen neben Stellplätzen für Bewohnerinnen und Bewohner auch Stellplätze für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass durch die umliegenden gewerblichen Anlagen sowie durch das Parkhaus und die Tiefgaragen innerhalb des Plangebiets keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der TA Lärm zu erwarten sind. Sollten sich im weiteren Planungsverlauf schalltechnisch relevante Abweichungen zu den der Untersuchung zugrundeliegenden Eingangsdaten ergeben oder zu den gewerblichen Anlagen weitere Schallquellen hinzukommen, sind die Schallimmissionen gegebenenfalls nach Aussage des Gutachtens erneut zu überprüfen.

Für das Sondergebiet „Parkhaus und Wohnen“ ist eine schalldämmende Fassadenkonstruktion entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich, damit die Spitzenpegel an den Fenstern der darüber liegenden Wohnungen eingehalten werden können.

Innerhalb des urbanen Gebiets MU 1.2 wird zur Versorgung des Plangebiets eine Energiezentrale für die Wärme- und Kälteerzeugung errichtet. Für die dafür auf dem Dach notwendigen Außeneinheiten der Luft-Wärmepumpen werden gegebenenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

rens entsprechend der örtlichen Schallanforderungen zusätzliche Maßnahmen für den Schallschutz (insbesondere Einhausung) notwendig.

2. Sport- und Freizeitlärm

Durch die südwestlich des Quartiers befindliche Sportanlage in der Lessingstraße sind Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV) zu erwarten. Die Sportanlage wurde vor 1991 errichtet, sodass hier der „Altanlagenbonus“ angewendet werden kann. Emissionsparameter für die tatsächliche Nutzung liegen nicht vor. Daher ist für das Gutachten der Ansatz im Sinne der „Altanlage“ für die Abschätzung gewählt worden. Laut Gutachten ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Schallimmissionen geringer ausfallen, als in der vorliegenden Berechnung ermittelt worden ist. Südlich der Sportanlage befinden sich entsprechend des Flächennutzungsplans bereits jetzt Wohnbauflächen, die eine vergleichbare Schutzbedürftigkeit wie die angrenzenden Nutzungen im Plangebiet aufweisen. Lärmschutzmaßnahmen werden deshalb von den Gutachtern in Abstimmung mit dem Umweltamt nicht vorgeschlagen. Für den Fall, dass auf der Gemeinbedarfsfläche ein Pflegeheim errichtet wird, wird der Einbau öffentlicher Fenster für schutzbedürftige Räume als unzulässig festgesetzt, weil der „Altanlagenbonus“ ausdrücklich keine Anwendung auf „Pflegeanstalten“ findet. Davon kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen wird.

Durch die Freizeitflächen, die innerhalb des Quartiers entstehen sollen, sind keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der 18. BImSchV zu erwarten.

3. Verkehrslärm

Aus der in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführten schalltechnischen Untersuchung ergibt sich, dass die Bebauung an den umliegenden Straßen des Plangebiets bereits im Ist-Zustand Lärmbelastungen ausgesetzt ist, die über die Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte, insbesondere der DIN 18005 und der 16. BImSchV, hinausgehen. Innerhalb des Quartiers kommt es ebenfalls teilweise zu Überschreitungen von bis zu 2 dB(A).

Mit zunehmender Entfernung von den Hauptverkehrsstraßen und mit abnehmender Verkehrsstärke auf den Planstraßen werden die Immissionsgrenzwerte innerhalb des Quartiers und in den Innenhöfen eingehalten. Aufgrund der zum Teil deutlichen Überschreitungen werden im Bebauungsplan innerhalb der gekennzeichneten, die Grenzwerte überschreitenden Lärmpegelbereiche Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dafür werden entsprechend der Beurteilungspegel Lärmschutzmaßnahmen an Außenbauteilen, eine geeignete Anordnung von Wohn- und Schlafräumen sowie Balkonen und Loggien, eine fensterunabhängige Belüftung und eine Verglasung der Außenwohnbereiche vorgegeben.

4. Gesamtlärbetrachtung im Planungsumfeld (insbesondere Verkehrslärmsteigerungen)

Im Rahmen einer weiterführenden Untersuchung ist die Lärmsituation aller Lärmarten als energetische Summe an den Nachbarbestandsgebäuden ermittelt worden. Die Umsetzung der Planung wird gemäß den Ergebnissen dieser Untersuchung zu Steigerungen der Lärmimmissionsbelastung an außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücken führen, die bereits im Bestandsfall Lärmimmissionsbelastungen ausgesetzt sind, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. den Grenzwerten der 16. BImSchV sowie teilweise auch über einer Gesamtlärmbelastung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dBb(A) liegen (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Anlage 13).

Als Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass maßgebend für die ermittelten Beurteilungspegel an den Nachbargebäuden der Verkehrslärm ist. Der Gewerbe- und der Sport- / Freizeitlärm spielen aufgrund der geringen Einwirkung im Vergleich zum Verkehrslärm eine untergeordnete Rolle. Die lärmintensivsten Bereiche finden sich

- an der Friedrich-Ebert-Straße mit Beurteilungspegeln bis zu 71,9 dB(A) tags und 63,7 dB(A) nachts (z.B. IP 7 Friedrich-Ebert-Straße 40) und max. Pegelsteigerungen von bis zu + 3,0 dB(A) am IP 24 Friedrich-Ebert-Straße 67,
- an der Theodor-Heuss-Straße mit Beurteilungspegeln bis zu 73,3 dB(A) tags und 65,5 dB(A) nachts bei max. Pegelsteigerungen von +2,1/2,0 dB(A) tags/nachts (IP 58 – Römerstraße 13),
- an der Römerstraße mit Beurteilungspegeln bis zu 73,9 dB(A) tags und 66,1 dB(A) nachts (IP 77 Theodor-Heuss-Straße 73) bei max. Pegelsteigerungen lediglich von +0,1 bis +0,2 dB(A) tags/nachts und
- an der Goethestraße mit Beurteilungspegeln bis zu 73,0 dB(A) tags und 65,2 dB(A) nachts (IP 46 Goethestraße 75) bei max. Pegelsteigerungen von lediglich + 0,3 dB(A).

Soweit die Gesamtlärmbelastung an den betroffenen Grundstücken durch die planbedingte Zusatzbelastung (insbesondere planbedingte Verkehrsbelastung, Reflexionswirkung der Gebäude) Pegelsteigerungen von mehr als 0,3 dB(A) beträgt und dadurch Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht überschritten bzw. weiter erhöht werden, wird im städtebaulichen Ausführungsvertrag eine Entschädigung der betroffenen Gebäudefassaden für passive Schallschutzmaßnahmen geregelt. Dafür werden den betroffenen Grundstückseigentümern, Erbbauberechtigten und Wohnungseigentümergeinschaften in Gestalt eines vertraglich mit dem Entwickler vereinbarten Lärmschutzprogramms angemessene Kostenerstattungen für freiwillige passive Sanierungsschallschutzmaßnahmen angeboten, die zu einer Verbesserung des Schallschutzes durch Einbau von Schallschutzfenstern führen sollen. Der Entwickler des Plangebiets verpflichtet sich im vor dem Satzungsbeschluss mit der Stadt abzuschließenden städtebaulichen Ausführungsvertrag, die Kosten für diese freiwillige Lärmsanierung zu übernehmen.

Um das künftige Quartier an das vorhandene Straßennetz anzubinden, sind neue Knotenpunkte sowie Änderungen an bestehenden Knotenpunkten inklusive neuer Lichtsignalanlagen notwendig. Dies führt rechnerisch im Sinne der 16. BImSchV zu Lärmpegelerhöhungen an einigen Bestandsfassaden. Betroffen sind dabei die Immissionsorte Friedrich-Ebert-Straße 67, 67a, 68, 69, 71a, 71b und 74 1/2, Lessingstraße 75 (Ost- wie Nordfassade) und 77, Römerstraße 9, 13, 13b, 15a, 17 und 21 sowie Schrammstraße 2.

Insoweit werden dabei die Grenzen der gesetzlichen Entschädigungspflicht gemäß §§ 41, 42 BImSchG i. V. m. 16. und 24. BImSchV erreicht und überschritten, sodass sich Ansprüche auf Lärmsanierung insoweit schon aus gesetzlichen Vorgaben ergeben. Die Entschädigungsansprüche in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen richten sich grundsätzlich gegen den Träger der Straßenbaulast, hier also die Stadt. Auch insoweit erfolgt in dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag eine Übernahme der Kosten für derartige Schallschutzmaßnahmen durch den Entwickler des Plangebiets als Veranlasser der Abbiegespuren.

X. Stellplatzbedarf und Nachweis

1. Kfz-Stellplätze

Für das „INquartier“ erfolgt die Berechnung des Stellplatzbedarfs auf der Grundlage der Ingolstädter Stellplatzsatzung. Die für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen privaten Stellplätze müssen im Rahmen der jeweiligen späteren Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Deshalb kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze für den vorliegenden Angebotsbebauungsplan nur überschlägig ermittelt werden.

Für die Ermittlung des überschlägigen Ansatzes haben die externen Planer die Bruttogeschossflächen innerhalb der Baufelder zusammengestellt und anhand von Erfahrungswerten aus bereits realisierten Projekten die zu erwartenden Nettoflächen errechnet. Mit dieser Grundlage und den Vorgaben der Ingolstädter Stellplatzsatzung sind die voraussichtlich erforderlichen Stellplätze berechnet worden. Diese Stellplätze werden in zwei Tiefgaragenebenen im jeweiligen Baufeld verortet sowie im SO „Parkhaus und Wohnen“ und der Tiefgarage unterhalb der zentralen Grünfläche nachgewiesen. Die Sicherung erfolgt im Rahmen der Bauanträge üblicherweise über Dienstbarkeiten im Grundbuch, steht zu diesem Zeitpunkt aber noch nicht abschließend fest. Zudem wird ein Teil der notwendigen Stellplätze oberirdisch in den Privatstraßen angeordnet und entsprechend gekennzeichnet. Dies sind nach momentanem Planungsstand voraussichtlich 130 Stellplätze.

Von insgesamt 251 oberirdischen Stellplätzen stehen somit für die Allgemeinheit im gesamten „INquartier“ voraussichtlich 121 Stellplätze zur Verfügung.

2. Fahrradabstellplätze

Die für das Vorhaben gemäß der städtischen Fahrradabstellplatz-Satzung erforderlichen Fahrradabstellplätze sind im jeweiligen zukünftigen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Um den Bau von gebäudeintegrierten Fahrradabstellplätzen attraktiver zu machen, sieht der Bebauungsplan vor, dass bei der Ermittlung der Gesamtgeschossfläche die Geschossflächen der in die Gebäude integrierten Räume für Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss ausnahmsweise bis zu einer Fläche von maximal 10% der Geschossfläche im Erdgeschoss je Gebäude unberücksichtigt bleiben.

XI. Altlasten

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS des Landesamtes für Umwelt Bayern ist das Plangebiet unter den Katasternummern 16100746 als Rüstungsalblast (Flurstücke Nr. 3721/2, 3737/1, 3737/3, 3737/4, 3737/15 und 3866) und 16100802 als stoffliche schädliche Bodenveränderung (3728/8, 3728/9, 3729, 3733/3, 3737/2 und 3897/1) registriert. Die umfangreichen bodenkundlichen Untersuchungen ergaben unterschiedliche Belastungen der anstehenden Materialien im Plangebiet, so dass sich mehrere sanierungsrelevante Schadensbereiche innerhalb des Plangebiets abgrenzen lassen.

Die Sanierungsplanung entsprechend der bodenschutzrechtlichen Anforderung wird vom Umweltamt im Rahmen eines bereits als verbindlich erklärten Sanierungsplans geregelt. Ausgenommen sind Bereiche unterhalb der denkmalgeschützten Gebäude und des ehemaligen Kinogebäudes, da diese ohne Schädigung der Denkmale nicht entfernt werden können. Die konkreten und zeitlich definierten Handlungspflichten in Bezug auf die bestehenden Altlasten im gesamten Plangebiet werden im städtebaulichen Ausführungsvertrag geregelt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

XII. Städtebaulicher Ausführungsvertrag zu den Bauleitplanverfahren „INquartier“

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 F „INquartier“ wird von der Stadt Ingolstadt mit dem Entwickler des Quartiers, der Gerch Einkaufs-GbR, ein städtebaulicher Ausführungsvertrag abgeschlossen. Gegenstand des Vertrags sind Verpflichtungen des Entwicklers zu

- a) Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes und Berücksichtigung des zweiteiligen Gestaltungshandbuchs für das INquartier im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans,
- b) Qualitätssichernde Maßnahmen für städtebaulich relevante Grundstücke und Freiflächen,
- c) Umsetzung von mindestens 30 v.H. der gesamten realisierten Geschossfläche Wohnen als gebundene Mietwohnungen im Sinne der Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 und des Wohnraumförderungsgesetzes (Zur Erfüllung dieser Vereinbarung dürfen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA6, der urbanen Gebiete MU1.3 und MU1.6 sowie im sonstigen Sondergebiet (SO) „Parkhaus und Wohnen“ bei der Errichtung von Wohngebäuden nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gefördert werden könnten.),
- d) Umsetzung energetischer Anforderungen an die Bebauung,
- e) Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen,
- f) Entwässerung,
- g) Entschädigung für Lärmsanierung (Entschädigungshöhe wird bis zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB noch ermittelt),
- h) Folgekostenvereinbarung und Infrastrukturmaßnahmen im Baugebiet,
- i) Sanierungspflichten wegen schädlicher Bodenveränderungen zu Erschließungsflächen und Grünflächen,
- j) Durchführungspflichten für bestimmte Bauvorhaben sowie An- und Vorkaufsrechte
- k) Haftungsausschlüssen.

Dem Stadtrat wird dieser Vertrag zur Genehmigung vorgelegt. Die Fassung des notariellen Vertragstextes wird bis zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB noch verfasst.

Anlagen:

Abwägung (Anlage 01)

Begründung /Umweltbericht des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Anlage 02)

Bebauungs- und Grünordnungsplan (Anlage 03)

Begründung / Umweltbericht des Flächennutzungsplans (Anlage 04)

Flächennutzungsplanänderung (Anlage 05)

Städtebaulicher Ausführungsvertrag zu den Bauleitplanverfahren „INquartier“ (06.12.2022; Anlage 06.00; nicht öffentlich)

Städtebaulicher Ausführungsvertrag zu den Bauleitplanverfahren „INquartier“ (06.12.2022; Anlage 06.00; geschwärzt)

Lärmschutzprogramm der Stadt Ingolstadt (05.12.2022; Anlage 06.Anhang 1)

Folgende Anlagen zum städtebaulichen Ausführungsvertrag sind nicht auch gleichzeitig Bestandteil der Bauleitplanverfahren und im Ratsinformationssystem einzusehen:

Lageplan mit Darstellung des Plangebiets und Wettbewerbsgebiets (26.10.2022; Anlage 06.01)

Städtebaulicher Rahmenvertrag (26.07.2022; Anlage 06.06)

Hochhauskonzept (April 2016; Anlage 06.08)

Bewilligung beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Anlage 06.09)

Muster einer Vertragserfüllungsbürgschaft (Anlage 06.11)

Folgende weitere Unterlagen / Gutachten zu den Bauleitplanverfahren sind im Ratsinformationssystem einzusehen:

Verkehrsuntersuchung; BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung (August 2022; Anlage 07)

Mobilitätskonzept; BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung (September 2022; Anlage 08)

Dokumentation zur Ausführung von festgelegten CEF-Maßnahmen; faktor baum (August 2022; Anlage 09)

Energiekonzept; Getec (August 2022; Anlage 10)

Gebietsbrandschutzkonzept; Gruner (August 2022; Anlage 11)

Schalltechnische Untersuchung; Krebs + Kiefer (Oktober 2022; Anlage 12)

Verschattungsgutachten; Krebs + Kiefer (Oktober 2022; Anlage 13)

Luftschadstoffgutachten; Krebs + Kiefer (September 2022, Anlage 14)

Städtebauliches Konzept; kister scheithauer gross (Mai 2022; Anlage 15)

Gestaltungshandbuch Teil 1 Öffentliche Flächen; kister scheithauer gross (Oktober 2022; Anlage 16)

Gestaltungshandbuch Teil 2 Private Flächen; kister scheithauer gross (Oktober 2022; Anlage 17)

Sanierungsplan; Mull und Partner (Oktober 2021 + Ergänzung April 2022; Anlage 18)

Verbindlichkeitserklärung; Mull und Partner (Juli 2022; Anlage 19)

Untersuchungsergebnisse Bestandsbäume; Mull und Partner (Juli 2022; Anlage 20)

Artenschutzprüfung Kartierbericht; Rietmann (September 2022; Anlage 21)

Artenschutzprüfung Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; Rietmann (September 2022; Anlage 22)