Stadt Ingolstadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
Nr. 120 C Ä I „Wohnen an der Weningstraße“

BEGRÜNDUNG

STAND: MAI 2025
ÄNDERUNGSBESCHLUSS / ENTWURFSGENEHMIGUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahrensart

3 Bodenordnende Maßnahmen

4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

4.2 Lage / Bestand

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

4.4 Größe

4.5 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild

4.6 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser

5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

5.1 Städtebauliche Ziele

5.2 Grünordnung

5.3 Nachhaltigkeit

5.4 Verkehrliches Konzept / Nahmobiliät

6 Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7 Erschließung

7.1 Straßen und Wege

7.2 Ver- und Entsorgung

8 Entwässerung

9 Immissionen

10 Altlasten / Kampfmittel

11 Artenschutz

12 Denkmalpflege

13 Kosten

1. Anlass der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung neuen innerstädtischen Wohnraums mit einem besonderen Fokus auf familiengerechtes Wohnen. In Ingolstadt besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, die durch das aktuelle Angebot nicht gedeckt werden kann. Besonders Familien mit geringerem Einkommen sind stark betroffen. Durch eine qualitätsvolle und sozial durchmischte Wohnbebauung soll diesem Bedarf begegnet werden.

Der derzeit gültige Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 C „Hochhausbebauung an der Weningstraße“ sah ursprünglich eine Bebauung mit Fokus auf „Junges Wohnen“ vor – also (teil-)möblierte Apartments für Studierende, Auszubildende und Berufseinsteiger. Zwei Hochhäuser mit 15 bzw. 20 Geschossen sowie ein fünfgeschossiger Baukörper waren Bestandteil des Konzepts. Das bestehende „Green House“ war ebenfalls in die Planung integriert. Stark gestiegene Bau- und Finanzierungskosten führen dazu, dass die ursprünglich geplante Hochhausbebauung wirtschaftlich nicht mehr realisierbar ist.

Vor diesem Hintergrund wurde eine neue Planung entwickelt, die ein vielfältiges Wohnangebot vorsieht. Neben dem Erhalt des „Green House“ mit seinen 39 Wohneinheiten für Studierende und Auszubildende entstehen ca. 76 neue Wohneinheiten für rund 230 Menschen. Geplant sind sozial geförderte Wohnungen, familiengerechte Grundrisse sowie alternative Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen. Darüber hinaus werden Flächen für Gemeinschaftsnutzungen und eine kleine Gewerbeeinheit vorgesehen.

Die Neuentwicklung erfolgt auf einer Fläche von ca. 6.700 m^2, die sich im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) befindet. Der Änderungsbebauungsplan umfasst darüber hinaus auch einen nordwestlich angrenzenden, begrünten Streifen im Eigentum der Stadt Ingolstadt. Damit ergibt sich eine Gesamtfläche von etwa 7.225 m^2.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahrensart

2.1. Verfahrensart

Für das Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Grundlage des § 12 BauGB aufgestellt. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) tritt dabei als Vorhabenträgerin auf. Mit ihr wird ein Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen. Der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan bildet einen integralen Bestandteil des Bebauungsplans, wobei dessen räumlicher Geltungsbereich vollständig mit dem des Bebauungsplans übereinstimmt.

Da das Plangebiet im innerstädtischen Bereich liegt und durch Maßnahmen der Innenentwicklung nachverdichtet werden soll, wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die höchstzulässige Grundfläche (GRmax) im Geltungsbereich beträgt 3.200 m^2 und erfüllt damit die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche unter 20.000 m^2). Zudem besteht bereits Baurecht im Geltungsbereich.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist somit nicht erforderlich. Stattdessen erfolgt die Beteiligung im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Zusätzlich wurde bereits frühzeitig ein Abstimmungstermin mit den relevanten Trägern öffentlicher Belange durchgeführt, um mögliche Konflikte sowie relevante Rahmenbedingungen rechtzeitig zu identifizieren und in die Planung einfließen zu lassen.

Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht, die Angabe umweltbezogener Informationen, eine zusammenfassende Erklärung sowie ein Monitoring sind nach §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich nicht erforderlich. Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor, da für das Vorhaben weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist noch erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB zu erwarten sind.

2.2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt stellt den Bereich zwischen der Asamstraße und der Weningstraße, in welchem das Plangebiet liegt, als gemischte Baufläche dar. Die geplante Nutzung steht der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

2.3. Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich besteht der qualifizierte Vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 C „Hochhausbebauung an der Weningstraße“. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 120 C „Hochhausbebauung an der Weningstraße“ wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.08.2017 bis 18.09.2017 im Stadtplanungsamt Ingolstadt öffentlich ausgelegt. Die Stadt Ingolstadt erließ den Bebauungsplan auf Basis von § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der Planzeichenverordnung (PlanzV 90), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 GO. Der Bebauungsplan wurde am 05.12.2017 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und am 02.02.2018 ausgefertigt. Der Plan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB zur Einsichtnahme im Stadtplanungsamt bereitgehalten und am 14.02.2018 in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan trat gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 14.02.2018 in Kraft.

Als Art der baulichen Nutzung wurde im bestehenden Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich „Junges Wohnen“ festgesetzt, um dem damals vorherrschenden Bedarf an Wohnungen für Studierende und Auszubildenden nachzukommen. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich auf das Erdgeschoss und 1. Untergeschoss beschränkt, Schank- und Speisewirtschaften bis 200 m^2, zur Versorgung des Gebiets dienende Läden mit einer jeweiligen Geschossfläche von 400 m^2 und eine Verkaufsfläche von 200 m^2 sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Um flächeneffizient zu bauen und gleichzeitig möglichst viel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, legte der Bebauungsplan eine maximale Grundfläche von 1.700 m² und eine Geschossfläche von bis zu 16.700 m² fest. Zwei der Gebäude wurden mit 15 und 20 Geschossen als Hochhäuser konzipiert. Neben den beiden Hochhäusern und einem 5-geschossigen Baukörper ist auch das bestehende „Green House“ Teil des Planungsumgriffs. Die Abstandsflächen wurden nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO auf 0,4 H reduziert, was durch versetzte Anordnung der Hochhäuser städtebaulich gut umgesetzt werden konnte.

Die Erschließung der Gebäude sollte über einen gemeinsamen Innenhof erfolgen. Unter diesem war eine Tiefgarage vorgesehen, die über die Hälfte des Geltungsbereichs unterbaut und über die Weningstraße erschlossen werden sollte. Einzelne Stellplätze sollten ebenfalls über die Weningstraße erreichbar sein. Zur Sicherung des Pflanzenwachstums im begrünten Innenhof war ein fachgerechter Bodenaufbau von 60 cm geplant. Darüber hinaus enthielt der Plan Festsetzungen zum Erhalt von acht bestehenden Bäumen im nördlichen und östlichen Teil des Gebiets sowie zur Begrünung der Dachflächen.

Der Änderungsbebauungsplan wird den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan vollständig ersetzen.

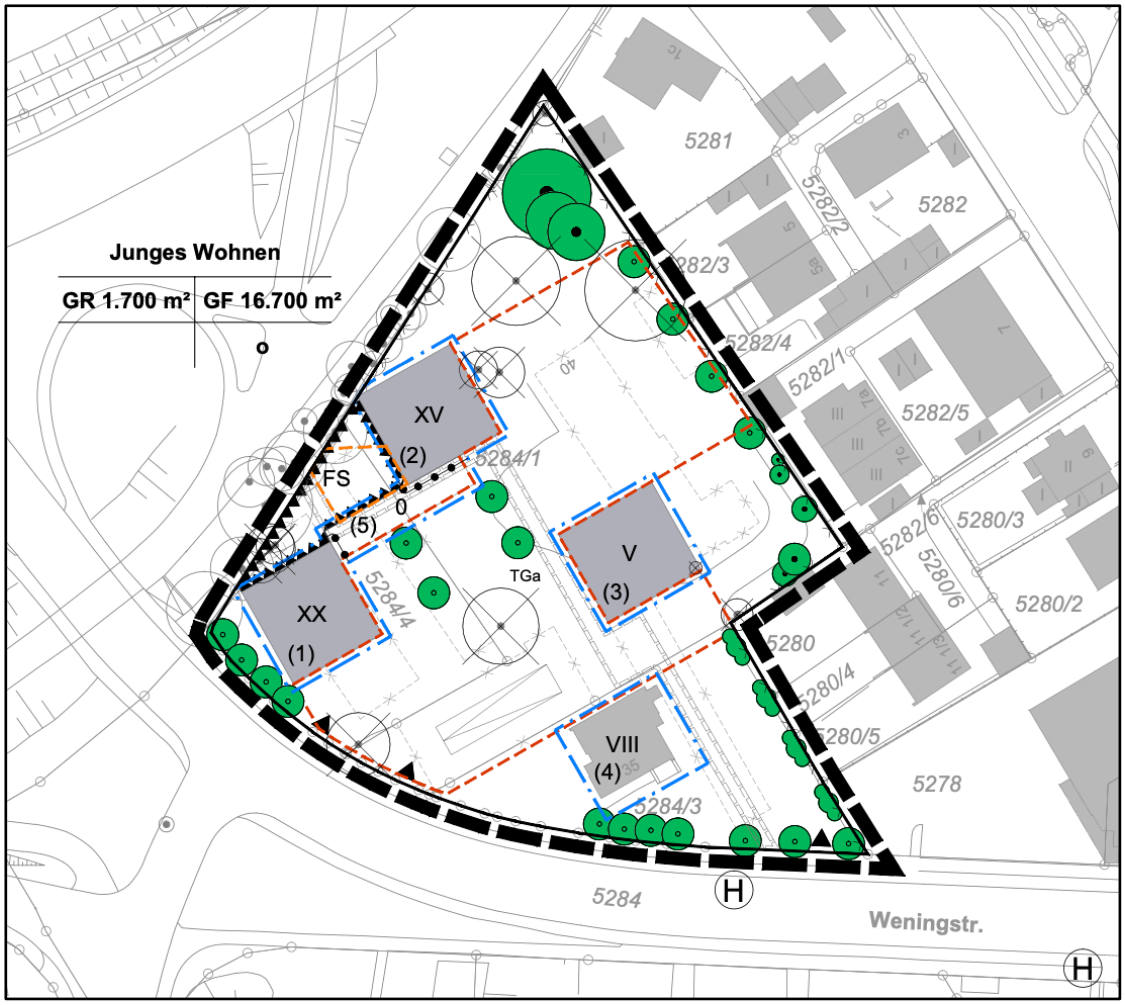

Bild 1: Rechtskräftiger Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 C „Hochhausbebauung an der Weningstraße“
Quelle: Stadtplanungsamt Stadt Ingolstadt (14.02.2018)

2.4. Bestehende Sanierungsgebiete

Das Gebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Soziale Stadt „Augustinviertel“. Die Ziele der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts (IHK) sollen auch für das Vorhabengebiet berücksichtigt werden. Auf Grundlage einer Analyse der bestehenden Qualitäten und Mängel werden Maßnahmen an Gebäuden und Freiflächen vorgeschlagen, um die Wohnqualität zu verbessern.

Eine besondere Qualität des Gebiets sind die Gehölzstrukturen auf der Böschung an der südlichen Ringstraße. Diese sollen erhalten und gesichert werden. Im Hinblick auf den Wohnungsbau verfolgt das Integrierte Handlungskonzept das Ziel, die Verbesserungen des Wohnumfelds und die Gebäudesanierungen fortzuführen. Dazu gehören die Verbesserung der Freiraumqualität u.a. durch Begrünung, die Schaffung von Sitzplätzen und Kinderspielplätzen sowie die ordnungsgemäße Gestaltung von Stellplätzen und Müllhäuschen. Zur Aufwertung des Wohnumfelds wird konkret der Maßnahmenvorschlag genannt, eine Durchwegung der Wohnanlagen zu erhalten und wichtige Verbindungen rechtlich zu sichern. Ziel ist es, den ursprünglich offenen Siedlungscharakter des Viertels zu erhalten. Dementsprechend sollen keine Einfriedungen der Wohnbaugrundstücke vorgesehen werden und die Wege angemessen erkennbar sein und gestaltet werden.

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) 2040+ „Zukunft Ingolstadt“ wird der Geltungsbereich sowohl als Wohnraumpotenzial als auch als Suchraum für bauliche Ergänzungen ausgewiesen. Zugleich besteht im Hinblick auf die Entwicklung der grün-blauen Infrastruktur ein besonderer Handlungsbedarf, insbesondere im Zusammenhang mit der Gestaltung und Aufwertung bestehender Wohnquartiere. Die Versorgung mit Grünflächen ist grundsätzlich als gesichert anzusehen: Das Gebiet liegt günstig zwischen dem Luitpoldpark und dem Klenzepark – zwei bedeutenden Stadtteilparks entlang der Donau – und verfügt darüber hinaus über eine über einen Hektar große Spielanlage auf der gegenüberliegenden Seite der südlichen Ringstraße. Im Rahmen des Fokusraums „Grün-blaue Lebensader“ wird dieser Lage besondere Bedeutung in der Stadtentwicklung beigemessen. Ziel ist es, die Grünverbindung zwischen dem Luitpoldpark und dem Klenzepark weiter zu stärken – eine Entwicklung, von der auch die Bewohnerinnen und Bewohner des Geltungsbereichs direkt profitieren können. Darüber hinaus ist das Planungsgebiet gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und gilt im Kontext der städtebaulichen Leitlinie „Lebenswerte Quartiere“ als besonders attraktiv. Hierzu trägt auch der nahegelegene Stadtteiltreff bei, der Potenzial für eine Weiterentwicklung als zentrale soziale Einrichtung im Quartier bietet.

3. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen

Die Flurstücke in der Gemarkung Ingolstadt im Geltungsbereich befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt (GWG) und teilweise im Eigentum der Stadt Ingolstadt:

Eigentum GWG:	Flurstücke 5284/1, 5284/4, 5284/3
Eigentum Stadt Ingolstadt:	Flurstücke 4958/2 (Teilbereich), 5284 (Teilbereich)

Bodenordnende Maßnahmen sind aus diesem Grund nicht erforderlich. Die nach § 12 Abs. 1 BauGB erforderliche Verfügungsberechtigung über die betroffenen Grundstücke wird bis zum Satzungsbeschluss eingeholt.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 7.225 m² umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ingolstadt: 5284/1, 5284/4, 5284/3, 4958/2 (Teilbereich) und 5284 (Teilbereich).

4.2. Lage / Bestand

Das Gebiet liegt an der südlichen Ringstraße, zwischen Weningstraße und Asamstraße im Stadtbezirk Südost, Augustinviertel.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich auf dem Grundstück Weningstraße 35 das sogenannte „Green-House". Dieses „Hochhaus" wurde seitens der Vorhabenträgerin bereits saniert und beinhaltet 39 möblierte Apartments für Auszubildende. Es ist inklusive Dachaufbauten 28,7 m hoch und setzt durch seine grüne Fassadengestaltung Akzente innerhalb des Quartiers. Das Gebäude soll erhalten und in das Gesamtkonzept des Wohnareals integriert werden. Die restliche Fläche des Planungsgebiets umfasst eine Grube im Südwesten, einen zentral gelegenen Lagerplatz sowie eine große Bodenmiete im Nordosten. In der Nordspitze entlang der nordwestlichen Grenze stehen drei stark geschädigte Bäume. Die Grube weist Rohböden mit offenen Böschungen, Haufwerken aus Totholz und Boden sowie über die gesamte Fläche verteilte Gehölz- und Strauchsukzessionen auf. Der Lagerplatz in der Mitte wird intensiv als Abstellfläche für Baumaterial genutzt und regelmäßig befahren. Die Brachflächen entstanden durch den Abriss eines Garagenhofes und weiterer Nebengebäude. Im nordwestlichen Bereich des Vorhabengebietes ragt ein Teil einer abgeböschten Straßenbegleitgrünfläche mit Baumbestand in den Geltungsbereich. Diese städtische Fläche begleitet einen breiten Geh- und Radweg, der topografisch etwa drei Meter tiefer liegt als das Vorhabengebiet (ca. 363,70 m über NHN). Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich außerdem eine Trafostation sowie im Südosten an der Weningstraße ein Buswartehäuschen für die Bushaltestelle Weningstraße - Ingolstadt. Im Nordosten und Osten schließen sich bebaute Grundstücke mit kleinen Gärten an. Die südliche Begrenzung bildet die Weningstraße mit Gehweg.

4.3. Öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist sehr gut an das städtische Busnetz angeschlossen. Die Haltestelle „Weningstraße" mit vier Buslinien liegt direkt am Planungsgebiet und ist nur wenige Meter entfernt. Die Haltestellen „Schwäblstraße" und „Feselenstraße" mit weiteren Buslinien sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

4.4. Größe

Gesamtfläche des Umgriffes (Brutto-Bauland)	ca. 7.225 m^2	100 %
Nettobauland	ca. 6140 m^2	85 %
Private Grünfläche	ca. 505 m^2	7 %
Versorgungsfläche	ca. 45 m^2	1 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 535 m^2	7 %

4.5. Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild

Die Umgebung des Planungsgebietes weist eine stark heterogene Struktur auf. Nordöstlich des Geltungsbereichs, südlich der Asamstraße befindet sich eine kleinteilige Bebauung von Einfamilien-, Doppel- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Im Kreuzungsbereich Weningstraße / Asamstraße ist ein Verbrauchermarkt mit Stellplatzflächen ansässig. Auf der gegenüberliegenden Seite der Asamstraße befinden sich größere Baustrukturen mit teilweise bis zu neun Geschossen. Das Gebäude der Asamstraße 4 hat eine Höhe inklusive Dachaufbauten von 27,6 m. Auch südlich der Weningstraße dominieren mehrgeschossige Zeilenbauten.

Nordwestlich des Geltungsbereichs bzw. teilweise innerhalb des Planungsgebietes grenzt ein begrünter Bereich an, der von einem Fuß- und Fahrradweg durchzogen ist und die zukünftige Bebauung von der viel befahrenen Südlichen Ringstraße abgrenzt.

Westlich der Südlichen Ringstraße liegen Flächen für Einzelhandel, Gastronomie und Hotelgewerbe sowie ein großes Parkhaus. Weiter nördlich befindet sich die Saturn-Arena (Eissporthalle und Veranstaltungshalle für Großveranstaltungen) mit den entsprechenden Parkflächen sowie das 15-geschossige Bürogebäude Donau-Tower.

In ca. 110 m Entfernung zur geplanten Bebauung verlaufen von Südwesten nach Nordosten die Gleisanlagen der Deutschen Bahn mit insgesamt zwei Bahnstrecken (5501 Ingolstadt - Treuchtlingen und 5851 Regensburg - Ingolstadt). Durch den nordwestlich gelegenen Klenzepark und über den Donausteg ist die etwa 1 km entfernte Altstadt Ingolstadts sehr gut fußläufig zu erreichen.

Die Versorgungsmöglichkeit mit Dingen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets ist über den Verbrauchermarkt an der Asamstraße (Entfernung < 50 m), den Edeka in der Liegnitzerstraße 2 (Entfernung < 700 m) und einen Getränkemarkt in der Feselenstraße 1a (Entfernung < 300 m) gegeben. Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten bieten sich im nördlich der Schillerbrücke gelegenen Donau-City-Center sowie der nahegelegenen Altstadt.

In ca. 300 m Entfernung befindet sich an der Asamstraße ein dreigruppiger Kindergarten sowie in ca. 500 m Entfernung an der Pettenkoferstraße / Stollstraße ein viergruppiger Kindergarten sowie die Wilhelm-Ernst-Grundschule. Die nächste Kinderkrippe in der Erni-Singerl-Straße ist ca. 650 m entfernt. In der Stargarder Straße befindet sich zudem eine zweigruppige Kita sowie eine Heilpädagogische Tagesstätte mit drei Gruppen.

4.6. Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser

Die Topografie des Vorhabengebietes selbst ist nahezu eben. Im nördlichen bzw. nordwestlichen Randbereich fällt das Gelände zum öffentlichen Geh- und Radweg um ca. 3 m ab.

Im Dezember 2024 wurde vom Ingenieurbüro Denninger GmbH eine Baugrunduntersuchung für die Flurstücke Nrn. 4284/1 und 4284/4 der Gemarkung Ingolstadt erstellt. In diesem Bereich ist der Neubau verortet. Die Ergebnisse lassen sich auf das angrenzende Grundstück des bestehenden „Green House“ übertragen. Die Untergrundverhältnisse wurden mit Kleinrammbohrungen und Rammsondierungen mit schwerer Rammsonde ermittelt.

Das Grundstück liegt im Bereich der jüngeren Postglazialterrasse, die in der Regel von einer mehr als 0,7 m mächtigen Auelehmschicht aus Feinsand und Schluff überlagert werden. Die Auswertungen ergaben, dass zwei bis drei Schichten vorliegen. Der Oberboden wurde bereits abgetragen. Anschließend bestehen künstliche Auffüllungen in Mächtigkeiten zwischen 1,5 m und 2,8 m mit Kies, Schotter und wenig Bauschutt, graubrauner Schotter mit Kies und Ziegelbruch sowie im östlichen Bereich bei einer Kleinrammbohrung Bauschutt mit rotem Ziegelbruch. Die natürliche Abfolge setzt in allen Profilen mit einem hellgrauen bzw. bunten, sandigen Grobkies bis Mittelkies ein. Dieser steht mit Ausnahme einer Kleinrammbohrung bis zu den Endtiefen der Profile an. Hierbei liegt darunter ab 6,7 m unter Geländeoberkante ein blaugrauer, feinsandiger Schluff (Obere Süßwassermelasse, tertiäres Feinsediment). Das Bodenmaterial wurde im Labor untersucht. Es sind kaum Bodenverunreinigungen vorhanden. Lediglich bei einer Bodenprobe wurde Sulfat nachgewiesen. Die Belastungen sind auf den angetroffenen Bauschutt zurückzuführen. Damit ist die Probe in die Zuordnungsklasse Z1.2 nach den „Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und. Brüchen sowie Tagebauen“ (Verfüll-Leitfaden) einzustufen.

Die auf dem Grundstück angetroffenen Böden besitzen einheitliche Tragfähigkeitseigenschaften. Die künstlichen Auffüllungen sind inhomogen und besitzen dadurch uneinheitliche Tragfähigkeitseigenschaften. In ihnen darf nicht gegründet werden. Liegt lockere Lagerung vor, muss der quartäre Kies noch nachverdichtet oder eine Ausgleichsschicht vorgesehen werden.

Die erkundeten Schichten des sandigen Kieses stellen einen Grundwasserleiter dar und die Wasserstände gehören zu einem ersten zusammenhängenden Grundwasserkörper. Nach der Grundwassergleichenkarte der Ingolstädter Kommunalbetriebe liegt der Mittlere Grundwasserstand (MGW) des Quartiers auf ca. 362,30 m über NHN. Der Mittlere Höchste Grundwasserstand (MHGW) liegt auf ca. 362,75 m über NHN. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen liegen die mittleren Grundwasserflurabstände bei rund 4 m unter Geländeoberkante. Die Strömungsrichtung ist nach Osten gerichtet. Andere Grundwasserstockwerke sind nicht relevant. Der Grundwasserstand aus der Karte stimmt mit den auf dem Grundstück beobachteten Verhältnissen überein.

Bei der Errichtung von Kellerräumen, Tiefgaragen und Tiefbehältern sind die jeweiligen Bodenverhältnisse zu berücksichtigen, und die bauliche Ausbildung muss entsprechend angepasst werden.

Bei der Auffüllung des Grundstücks ist darauf zu achten, dass nur schadstofffreies Material verwendet wird. Sollte der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant sein, sind die entsprechenden Vorgaben des Leitfadens zu beachten. Diese Maßnahme stellt sicher, dass nur schadstofffreies Material verwendet wird, um mögliche Umweltbelastungen zu vermeiden und eine nachhaltige Bauweise zu fördern.

5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

5.1. Städtebauliche Ziele

Für das Vorhaben werden folgende Ziele formuliert:

- Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers als städtebaulich prägende Hausgruppe
- städtebaulicher Abschluss der Bebauung am Kreuzungsbereich Weningstraße / Südliche Ringstraße, die der markanten Situation in unmittelbarer Lage zum „Ersten Grünring" und zur Innenstadt Rechnung trägt
- Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen für Familien sowie Erhalt der Mietwohnungen für Auszubildende und Studenten
- Effizienter und nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden sowie den Geschossflächen
- Realisierung von Einrichtungen für Gemeinschaftsfunktionen, sowie einer kleinen gewerblichen oder gastronomischen Einrichtung, die auch für die Bewohnerinnen und Bewohner des angrenzenden Quartiers offenstehen
- Planung einer möglichst stadtverträglichen und nutzungsgerechten Erschließung

Der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf sieht die Entwicklung eines Gebäudeensembles vor, das sich aus drei unterschiedlich hohen Baukörpern zusammensetzt und das bestehende „Green House“ integriert. Die Gebäude gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenhof und stehen auf einem leicht angehobenen Untergeschoss, das als Parkdeck genutzt wird. Diese Erhöhung ermöglicht eine kostengünstige Gründung oberhalb des Grundwasserstands und reduziert die Eingriffe in das Erdreich. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über diesen halböffentlichen Hof, der als zentrale Adressbildung dient und eine klare Orientierung bietet.

Die Anordnung der Baukörper nimmt bestehende städtebauliche Ordnungen auf. So werden Raumkanten weitergeführt, die Nachbarschaft räumlich eingebunden und die Bebauung entlang der südlichen Ringstraße städtebaulich abgeschlossen. Gleichzeitig trägt die Setzung der Baukörper zur Arrondierung und Ordnung der bislang heterogenen Umgebung bei. Die geplanten Gebäude umschließen den gemeinsamen Innenhof in lockerer Stellung. Zwei der Baukörper schließen die südliche Raumkante zur Ringstraße und dienen zugleich als Schallschutz gegenüber Verkehrslärm. Auch zum westlich gelegenen Bahnkorridor, der etwa 145 Meter entfernt liegt, werden durch Lage und Fassade gezielt Schallschutzmaßnahmen getroffen, um sowohl die neuen Wohnungen als auch die bestehende Nachbarschaft zu schützen.

Im Süden und Osten reagieren die Baukörper durch ihre Maßstäblichkeit auf die umliegende Bebauung. Die Höhenstaffelung – mit sieben, sechs, fünf, vier und drei Geschossen – sorgt für eine verträgliche Einbindung in die Nachbarschaft. Es entstehen spannende Übergänge zu angrenzenden Freiräumen durch unterschiedliche Volumina,

Terrassierungen und Gebäudekanten. Die polygonalen Gebäudeformen, teils als Weiterführung bestehender Linien aus der Umgebung entwickelt, greifen Elemente der offenen Bauweise auf und unterstützen die Durchlässigkeit der Bebauung.

Insgesamt entstehen etwa 76 neue Wohnungen in verschiedenen Größen und Typen, die Platz für ca. 230 Bewohnerinnen und Bewohner bieten. Die 39 bestehenden Wohnungen im „Green House“ bleiben erhalten. Im Erdgeschoss sind gemeinschaftlich nutzbare Flächen vorgesehen: Eine kleine Gewerbeeinheit mit möglicher gastronomischer Nutzung soll sich zum öffentlichen Geh- und Radweg der Südlichen Ringstraße hin öffnen, während ein Gemeinschaftsraum mit Orientierung zum Innenhof Begegnung und Austausch im Quartier fördern soll.

Die Fassadengestaltung unterstreicht den städtebaulichen Charakter des Quartiers: Nach außen hin wird eine robuste, unbehandelte Holzfassade aus sägerauer Schalung vorgeschlagen, die mit der grünen Umgebung in Einklang steht. Zum Innenhof hin ist eine helle, glatte Putzfassade vorgesehen. Loggien und Balkone lockern die Gebäudefronten zusätzlich auf. Die Lärmschutzwand wird als Biodiversitätswand durch ein Spalier aus horizontalem Holzrost geführt, an dem Kletterpflanzen emporwachsen und einen lebendigen Übergang zwischen Architektur und Grünraum schaffen.

In ihrer Gesamtheit schafft die geplante Bebauung eine eigenständige, aber gut eingebundene Quartiersstruktur mit einem geschützten Wohnhof, funktionalen Erschließungen und hoher Aufenthaltsqualität – sowohl im Inneren als auch im städtebaulichen Kontext.

5.2. Grünordnung

Für das Vorhabengebiet werden folgende grünordnerische Ziele formuliert:

- Sicherung einer ausreichenden und differenziert ausgestalteten Freiflächenversorgung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Vorhabengebietes
- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Kompensation von notwendigen Baumfällungen
- Anbindung an das bestehende Fußwegesystem
- Schaffung von fußläufigen Wegeverbindungen und Querungsmöglichkeiten innerhalb des neuen Quartiers
- Durchbrechen der bestehenden Böschungssituation zur Anbindung an den öffentlichen Fuß- und Radweg
- Verbesserung und Einbeziehung der umgebenden Freiflächen des „Green House“
- Umsetzung einer intensiven und extensiven Dachbegrünung mit Biodiversitätsbausteinen sowie einer Fassadenbegrünung zur Förderung der Biodiversität und Klimaanpassung

Das grünordnerische Konzept sieht eine Vielzahl unterschiedlich gestalteter und nutzbarer Freiflächen mit vielfältiger städtebaulicher Wirkung vor. Im Zentrum des Gebäudeensembles entsteht ein geschützter, leicht erhöhter Innenhof – die sogenannte „Grüne Mitte“. Dieser Bereich ist als ruhiger Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner vorgesehen. Durch gezielte Baumpflanzungen, Sitzmöglichkeiten und die umliegende Bebauung in Verbindung mit einer integrierten Lärmschutzwand entsteht ein geschützter Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Höhenlage des Innenhofs – mit einem Geländesprung von etwa 1,5 Metern – wird als gestalterisches Element genutzt. Sie ermöglicht eine sanfte räumliche Zonierung und schafft gleichzeitig eine gute räumliche Übersicht. Die Erschließung des erhöhten Wohnhofes erfolgt über zwei Geländetreppen im Nordosten und Südosten sowie über eine Rampe im Südosten, die barrierefrei ausgeführt ist. Zusätzlich sichert ein zentraler Aufzug die barrierefreie Erreichbarkeit des erhöhten Hofbereichs. Die barrierefreie Anbindung an das Wohnquartier wird über eine Fahrradrampe im Norden gewährleistet. Alle Zugänge sind so gestaltet, dass sie keine trennende Wirkung im Quartier erzeugen, sondern Verbindungen schaffen.

Ein weiterer Fokus liegt auf der Integration in den städtischen Kontext. Am nordwestlichen Rand wird das Vorhabengebiet an den angrenzenden öffentlichen Grünraum angebunden. Die bereits vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung entlang der südlichen Ringstraße wird durch das Quartier weitergeführt. Geplant ist eine gestalterisch aufgewertete Wegeverbindung, die als öffentliche Durchwegung fungiert. Diese führt Rad- und Fußverkehr direkt durch das Quartier, bindet die Haltestelle an der Weningstraße an und bildet einen neuen städtebaulichen Drehpunkt im Übergang zwischen Südliche Ringstraße und Weningstraße. Der zentrale Wohnhof wird so aus allen Richtungen leicht erreichbar.

Auch die angrenzenden Freiflächen des Quartiers werden durchgrünt gestaltet. Im nordöstlichen Bereich sind auf einer privaten Grünfläche Spielflächen für Kinder vorgesehen. Weitere Aufenthaltsbereiche sind dezentral über das Gelände verteilt. Zu den Nachbargrundstücken wird eine angemessene Begrünung mit verschiedenen Baum- und Straucharten geschaffen, um eine harmonische Einbindung in die Umgebung und gleichzeitig eine klare Raumbildung zu gewährleisten.

Die geplanten Freiräume stärken die Vernetzung mit dem angrenzenden Parkraum und den öffentlichen Wegen. Durch ihre Orientierung zur schallabgewandten Seite fördern sie die Aufenthaltsqualität im Inneren des Quartiers und ermöglichen gleichzeitig Austausch und Begegnung zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern und der Nachbarschaft. So entsteht ein funktional und sozial ausgewogenes Freiraumkonzept, das den grünen Charakter der Umgebung aufnimmt, weiterführt und neue Impulse für die Quartiersentwicklung setzt.

Nachhaltigkeit
Das Quartier zeichnet sich durch eine Vielzahl nachhaltiger Maßnahmen aus, die sowohl ökologische als auch städtebauliche und soziale Aspekte berücksichtigen. Ziel ist es, eine klimaangepasste und zukunftsfähige Wohnumgebung zu schaffen, die im Einklang mit ihrer Umgebung steht und gleichzeitig eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Ein zentrales Element des nachhaltigen Baukonzepts ist die Materialwahl und Fassadengestaltung. Die Gebäude erhalten eine hinterlüftete Holzfassade in vertikaler Schalung, die unbehandelt ausgeführt wird. Sie fügt sich nicht nur harmonisch in die grüne Umgebung ein, sondern reduziert auch den ökologischen Fußabdruck durch den Einsatz eines nachwachsenden Rohstoffs.

Die Klima- und wassersensible Planung ist ein weiteres wichtiges Nachhaltigkeitsthema im Quartier. Die Gebäude stehen auf einem leicht angehobenen Parkdeck, das oberhalb des Grundwasserspiegels errichtet wird. Dadurch wird ein Eingriff in das Grundwasser vermieden, was insbesondere in Bezug auf ökologische Schutzgüter relevant ist. Darüber hinaus werden Feuerwehrzufahrten und Stellplätze als Schotterrasen bzw. mit

wasserdurchlässigen und begrünten Rasenlinern hergestellt, sodass Regenwasser versickern kann und die Versiegelung der Flächen reduziert wird.

Das nachhaltige Konzept des Quartiers wird durch den Einsatz von Retentionsdächern ergänzt, die sowohl mit extensiver als auch intensiver Dachbegrünung ausgestattet sind. Diese Maßnahme trägt wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort bei, indem sie Regenwasser zurückhält, die Umgebungstemperatur reguliert und die Luftqualität verbessert. Die extensive Dachbegrünung wird darüber hinaus mit sogenannten Biodiversitätsbausteinen kombiniert, die gezielt Lebensräume für Insekten, Vögel und andere Tierarten schaffen. Dadurch wird nicht nur die ökologische Funktion der Dächer gestärkt, sondern auch ein aktiver Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt im urbanen Raum geleistet.

Die nachhaltige Gestaltung setzt sich an der Fassade fort: Eine sogenannte Biodiversitätswand wird als begrünte Fassadenfläche ausgebildet. Sie besteht aus einem Vordach mit Kletterpflanzen, die mithilfe eines integrierten Bewässerungssystems versorgt werden. Diese Maßnahme verbessert nicht nur die optische Qualität der Fassade, sondern unterstützt auch die stadtklimatische Funktion durch Kühlung und Luftreinigung.

Zusätzlich wird der Freiraum unter Nachhaltigkeitsaspekten gestaltet. Große, begrünte Aufenthaltsflächen im Innenhof, schattenspendende Bäume und versickerungsfähige Beläge stärken die ökologische Funktion des Quartiers. Gleichzeitig fördern sie eine hohe Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Insgesamt entsteht ein nachhaltiges Quartier, das ökologische Bauprinzipien mit einer hochwertigen Gestaltung vereint und damit ein zukunftsweisendes Modell für urbane Entwicklung darstellt.

Verkehrliches Konzept / Nahmobiliät

Für den Nachweis der erforderlichen Pkw-Stellplätze werden für die Neubebauung zusammen mit dem Bestandsgebäude insgesamt 62 Stellplätze eingeplant. Für die neue Wohnbebauung werden im Parkdeck 38 Stellplätze gemäß dem im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzschlüssel angeboten (0,5 Stellplätze, für die eine Bindung nach dem bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht). Zusätzlich beinhaltet das Parkdeck noch vier 4 Stellplätze, die dem Green-House dienen (Bestandsgebäude). Die weiteren für das Green-House erforderlichen 16 Stellplätze werden nordöstlich dieses Gebäudes oberirdisch vorgesehen. Für die Gewerbeeinheit werden ebenfalls oberirdisch 4 Stellplätze zwischen dem Green-House und der neuen Wohnbebauung angeordnet.

Neben der kompakten Anordnung der Pkw-Stellplätze legt das verkehrliche Konzept des Quartiers einen klaren Fokus auf Nahmobilität und fördert insbesondere den Fuß- und Radverkehr. Ziel ist ein autoarmes, zugleich gut angebundenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen, hoher Aufenthaltsqualität und einer städtebaulichen Gestaltung, die den nicht motorisierten Verkehr in den Mittelpunkt stellt. Die fußläufige Haupterschließung der neuen Wohngebäude erfolgt über einen zentral gelegenen Innenhof, der barrierefrei über Rampen und Treppen erreichbar ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch die Bushaltestelle „Weningstraße“ am südlichen Rand des Gebiets sichergestellt. Diese verkehrsgünstige

Lage erleichtert die Nutzung des ÖPNV und reduziert die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr.

Ein zentrales Element des Mobilitätskonzepts ist die Förderung des Radverkehrs. Grundlage für die Berechnung der Fahrradabstellplätze ist die Satzung der Stadt Ingolstadt über die Herstellung von Fahrradstellplätzen. Für die 39 Wohnungen im bestehenden Green-House sind in gleicher Anzahl Fahrradstellplätze herzustellen, wobei jeder zehnte Stellplatz für Lastenräder zu planen ist. Die drei erforderlichen Lastenrad-Stellplätze werden an der südwestlichen Fassade des Gebäudes verortet. Zusätzlich sind 16 offene Fahrradstellplätze im Zugangsbereich von der Weningstraße sowie weitere 20 offene Fahrradstellplätze an der nordwestlichen Fassade des Gebäudes vorgesehen.

Für die Gewerbeeinheit ergeben sich auf Basis der Verkaufsnutzfläche fünf notwendige Fahrradstellplätze, die außerhalb des Wohnhofs entlang der Zuwegung zur Gewerbeeinheit in überdachter Weise zur Verfügung gestellt werden. Die neue Wohnbebauung erfordert mit zwei Stellplätzen pro Wohneinheit insgesamt 152 Fahrradstellplätze. Auch hier ist jeder zehnte Stellplatz für Lastenfahrräder auszuweisen. Die Fahrradabstellplätze der neuen Wohnbebauung sind sowohl im als auch außerhalb des Wohnhofs in kurzer Distanz zu den Gebäuden untergebracht. Mit 80 überdachten Fahrradstellplätzen sind mehr als die Hälfte der erforderlichen Fahrradstellplätze witterungsgeschützt. Sie liegen außerhalb des Wohnhofs an den Gebäudefassaden des Hauses 1 und des Hauses 3. Die verbleibenden Fahrradstellplätze werden offen ausgeführt. Raum für 14 der erforderlichen Lastenradstellplätze der Bebauung können in drei abschließbaren Fahrradräumen im Parkdeck zur Verfügung gestellt werden. Diese werden für eine gute Erreichbarkeit von jeder Wohneinheit dezentral auf die Gebäude verteilt. Ein zusätzlicher Lastenradstellplatz schließt sich an die Stellplätze des Green-House an. Durch dieses ausgewogene Angebot an Abstellmöglichkeiten im Freiraum und in Gebäuden wird eine komfortable, wohnungsnahe Nutzung für verschiedene Zielgruppen ermöglicht. Das Konzept unterstützt die Entwicklung eines lebenswerten, nachhaltigen Quartiers und erfüllt zugleich funktionale Anforderungen.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird als Art der Nutzung „Wohnen an der Weningstraße“ festgesetzt. Ziel ist es, ein vielfältiges Wohnangebot zu schaffen, das insbesondere öffentlich geförderten Wohnraum, Wohnungen für Studierende und Auszubildende sowie familienfreundlichen Wohnraum umfasst. Diese Wohnformen sollen dazu beitragen, den spezifischen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt zu decken. Eine entsprechende Regelung in Hinblick auf die Förderbindung wird im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin aufgenommen. Zusätzlich ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Stadt Ingolstadt erforderlich, um die Zweckbindung der Wohnnutzung langfristig sicherzustellen.

Neben der Wohnnutzung sind im Erdgeschoss ergänzende Nutzungen vorgesehen, die zur Versorgung des Gebiets beitragen und eine lebendige, städtebaulich verträgliche Umgebung schaffen. Hierzu zählen insbesondere der Versorgung des Gebiets dienende

Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m^2, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungseinrichtungen (maximal 200 m² Geschossfläche). Darüber hinaus sind Gastronomiebetriebe mit einer maximalen Gastraumfläche von 200 m^2 zulässig. Auch Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können im Erdgeschoss angesiedelt werden (maximal 200 m² Geschossfläche). Die Begrenzung auf jeweils 200 m² wurde im Wesentlichen aus Lärmschutzgründen getroffen, um die Emissionen, insbesondere aus den erforderlichen Lieferkehren, gering zu halten. Somit kann eine städtebaulich adäquate und verträgliche Nachbarschaft mit bereits bestehenden Nutzungen gewährleistet werden.

Im Baufeld (4) wird die Wohnnutzung ausgeschlossen, da dieses vorwiegend dem Lärmschutz des Wohnhofs zur südlichen Ringstraße hin dient. Diese Festsetzung gewährleistet, dass die angrenzenden Wohnbereiche vor den Lärmeinwirkungen der Südlichen Ringstraße geschützt werden und eine ruhige und gesunde Wohnatmosphäre im inneren Bereich des Quartiers erhalten bleibt.

Maß der baulichen Nutzung
Um die gewünschten Gebäudekubaturen eindeutig zu definieren, wird das Maß der baulichen Nutzung auf der Basis einer maximalen Grundfläche (GR), einer maximalen Geschossfläche (GF), Oberkante über NHN sowie über die Wandhöhen festgesetzt. Angesichts des hohen Wohnraumbedarfs in Ingolstadt sowie der Notwendigkeit, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und das Planungsgebiet städtebaulich sowie freiräumlich aufzuwerten, ist eine kompakte Bauweise vorgesehen.

Grundfläche
Es wird eine höchstzulässige Grundfläche (GRmax) von 3.200 m^2 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unter Zunahme der privaten Grünfläche berechnet, da sie die notwendige Grünflächenversorgung des Wohnungsbaus deckt und damit in untrennbarem Zusammenhang mit der Bebauung steht. Aus der Berechnung ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,47. Der Wert liegt oberhalb der nach § 17 BauNVO möglichen Orientierungswerte für Obergrenzen von 0,4 für vergleichbare Allgemeine Wohngebiete. Die Überschreitung der in § 17 BauNVO vorgesehenen Regel-GRZ für Allgemeine Wohngebiete ist unter anderem auf die Ausweisung eines Parkdecks als Baufeld 1 zurückzuführen, das in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einbezogen wird. Die Dachfläche des Parkdecks steht als erhöhter Innenhof den Bewohnerinnen und Bewohnern als Erholungsfläche zur Verfügung, der barrierefrei von den umliegenden Freiräumen erreichbar ist. Auf Grund dieser Doppelfunktion des Parkdecks wird die nach BauNVO höhere bauliche Ausnutzung als städtebaulich verträglich erachtet. Die vorgesehene Begrünung ist mit einem ausreichend dimensionierten Bodenaufbau planungsrechtlich gesichert und leistet somit auch einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Qualität des Quartiers.

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 1.600 m^2 überschritten werden. Dies entspricht einer GRZ von 0,71 und liegt unterhalb der im Regelfall angewandten, festgelegten Überschreitungsobergrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das hohe Maß der zulässigen Versiegelung ist durch die geplante Bebauung begründet, die dem Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden folgt. Kompensiert wird der erhöhte bauliche Eingriff neben der Bepflanzung der unbebauten Freiflächen durch die Begrünung der Dächer und des Innenhofes über dem Parkdeck sowie durch die beidseitige Fassadenbegrünung der Lärmschutzwand. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Wege,

Feuerwehrflächen sowie Stellplätze, die mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, sowie Flächen für Kinderspielplätze bei der Berechnung der Grundfläche unberücksichtigt bleiben, da diese Flächen durch ihre Drainagefunktion zur Minimierung der Versiegelung und zur Förderung der natürlichen Wasserführung beitragen.

Geschossfläche
Für das Plangebiet wird eine höchstzulässige Geschossfläche von 10.200 m^2 festgesetzt. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 1,51 und liegt somit über dem Orientierungswert für Obergrenzen von 1,2, wie er gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgesehen ist. Die Überschreitung dieses Orientierungswertes wird jedoch als städtebaulich vertretbar und planerisch begründbar angesehen, da sich das Gebiet in einem integrierten innerstädtischen Bereich von Ingolstadt befindet, der durch eine hohe Nachfrage nach Wohnraum geprägt ist.

Die geplante Bebauung leistet einen Beitrag zur Deckung des gesamtstädtischen Wohnraumbedarfs und stellt eine sinnvolle Nachverdichtung in einer gut erschlossenen Lage dar. Insbesondere in zentralen Bereichen mit Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie fußläufiger Erreichbarkeit der Innenstadt ist eine höhere bauliche Dichte aus Sicht der Stadtentwicklung wünschenswert. Die Planung entspricht darüber hinaus dem im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) formulierten Ziel, diesen Bereich mit Blick auf den Wohnungsbau nachzuverdichten. Vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Ingolstädter Wohnungsmarkt erscheint eine höhere Ausnutzung des Grundstücks in Form einer angehobenen GFZ gerechtfertigt. Die höhere bauliche Dichte wird durch die Nähe zu großzügigen öffentlichen Grün- und Freiflächen im Stadtteil ausgeglichen. Innerhalb des Plangebiets sind zudem eigene, qualitätsvolle Grünflächen vorgesehen, die sowohl der Durchgrünung als auch der wohnungsnahen Erholung dienen und so ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum sicherstellen.

Die in den Gebäuden integrierten Stellplatzflächen sowie deren Erschließung, insbesondere das höherliegende Parkdeck, bleiben bei der Berechnung der Geschossfläche unberücksichtigt. Diese Flächen sind ausschließlich der technischen Infrastruktur zuzuordnen und erfüllen keine Funktion als bewohnbare oder sonst nutzbare Räume im Sinne der Geschossflächenberechnung. Da sie nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen und vorrangig der Einhaltung der Stellplatzverordnung dienen, ist eine Anrechnung auf die GFZ nicht sachgerecht.

Die bauliche Integration der höherliegenden Tiefgarage erfolgt so, dass diese städtebaulich nicht als Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Die erhöhte Lage ergibt sich aus topografischen Gegebenheiten sowie wirtschaftlichen Notwendigkeiten, ohne jedoch die tatsächliche bauliche Dichte maßgeblich zu beeinflussen. Darüber hinaus soll zur Vermeidung einer zersplitterten Anordnung von Fahrradabstellplätzen im gesamten Plangebiet ein Teil dieser Flächen, insbesondere für Lastenräder, innerhalb des Parkdecks untergebracht werden. Auch diese Flächen werden bei der Unterbringung innerhalb der Gebäude nicht in die Geschossfläche einbezogen, um eine funktionale und kompakte Lösung zu ermöglichen, die den Anforderungen moderner Mobilität gerecht wird.

Höhenentwicklung
Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten – insbesondere im Hinblick auf ausreichende Belichtung, Besonnung und den Schutz benachbarter Grundstücke – sowie das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird die Gebäudehöhe gezielt pro Baufeld

gesteuert. Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 366,32 m über NHN:

Baufeld (1)	Wandhöhe	2,0 m
Baufeld (2)	Wandhöhe	20,65 m - 24,45 m
Baufeld (3)	Wandhöhe	15,25 m - 18,85 m
Baufeld (4)	Wandhöhe	14,5 m
Baufeld (5)	Wandhöhe	17,80 m - 21,60 m
Baufeld (6)	Wandhöhe	12,40 m - 16,00 m
Baufeld (7)	Wandhöhe	14,95 m - 18,75 m
Baufeld (8)	Wandhöhe	9,55 m - 12,15 m
Baufeld (9)	Wandhöhe	29,0m

Um innerhalb des Wohngebiets ein städtebaulich heterogenes und spannungsvolles Ensemble zu schaffen, variieren die festgesetzten Wandhöhen des Neubaus von circa 9,5 m bis circa 25,0 m. Bei der Höhenentwicklung wurde darauf geachtet, an der städtebaulich prägnantesten Stelle an Weningstraße sowie der Südlichen Ringstraße Hochpunkte zu markieren. Zum bestehenden Green-House und zur Nachbarbebauung fallen die Gebäudehöhen deutlich ab, um an dieser Stelle eine verträgliche Einbindung der Neubebauung in den Bestand zu erreichen. Die Wandhöhen der Baufelder (2), (3), (5), (6), (7) und (8) werden in einer Spanne von bis angegeben, da in diesen Baufeldern eine Mindesthöhe erforderlich ist, um den Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Um die überbaute Fläche möglichst gering zu halten und eine kompakte und zusammenhängende Gebäudestruktur umzusetzen, werden die Baufelder durch Baugrenzen und eine maximal zulässige Grundfläche eng gefasst. Um die vorgesehene städtebauliche Setzung zu sichern, werden für den Neubau acht Bauräume vorgegeben, das bestehende Greenhouse wird in einem eigenen, neunten Bauraum gemäß des Bestandes gefasst. Entlang der südlichen Ringstraße werden Baulinien festgelegt, um eine klare städtebauliche Kante zu formen und gleichzeitig einen lärmgeschützten Innenhof zu schaffen.

Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da der geplante Komplex aus drei Mehrfamilienhäusern, die über ein gemeinsames Parkdeck verbunden sind, nicht den klassischen Vorgaben der offenen oder geschlossenen Bauweise entspricht. Die Gebäude sind zwar funktional miteinander verknüpft, bleiben aber in ihrer Struktur als Einzelbaukörper erkennbar. Die besondere Bauform, bei der die Häuser durch ein gemeinsames Parkdeck erschlossen werden, lässt eine Zuordnung zu den üblichen Bauweisen nicht zu. Eine abweichende Bauweise ermöglicht es, die architektonische und funktionale Struktur des Komplexes angemessen zu berücksichtigen und die städtebaulichen Ziele des Quartiers zu erfüllen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegleitgrün) festgesetzt. Bei dem Bereich handelt es sich um eine Böschung mit Gehölzbestand, die parallel zu dem bestehenden Fuß- und Radweg verläuft und damit als Straßenbegleitgrün zu werten ist. In der festgesetzten öffentlichen

Verkehrsfläche sind auch Treppen- und Rampenanlagen zulässig, um den fußläufigen Zugang und somit die Verbindung mit dem Quartier zu ermöglichen.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
Ab dem 1. Oktober 2025 entfällt im Freistaat Bayern die bisher allgemeine Stellplatzpflicht gemäß Artikel 47 Abs. 1 BayBO. Ab diesem Zeitpunkt liegt es in der Verantwortung der Kommunen durch Satzung festzulegen, ob und in welchem Umfang eine Stellplatzpflicht bestehen soll. Zum Zeitpunkt der Erstellung der hier gegenständlichen Bebauungsplanunterlagen beabsichtigt die Stadt Ingolstadt ihre bestehende Satzung neuzufassen. Zur Rechtssicherheit wird im Bebauungsplan die Bereithaltung der erforderlichen Stellplätze, für die eine Bindung nach dem bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, geregelt. Aufgrund der Einkommensstruktur der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des geförderten Wohnungsbaus sowie der zentralen Lage wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen pro Wohnung festgesetzt.

Wegen der sehr guten Anbindungen an den ÖPNV ist die Annahme belastbar, dass die zukünftige Bewohnergruppe den öffentlichen Nahverkehr nutzen wird. Außerdem ist das Vorhabengebiet sehr gut fußläufig an die Innenstadt angebunden. Dies wirkt sich entlastend auf die Verkehrsbelastung im Quartier und in der näheren Umgebung aus. Für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze für die weiteren zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung.

Fläche für Versorgungsanlagen
Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dient der sicheren und funktionalen Unterbringung von Infrastrukturkomponenten, die für die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität notwendig ist.

Aufschüttungen/ Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen modifizieren das bestehende Gelände und damit die Einbindung in den städtebaulichen Kontext. Um eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung zu erreichen, sind Aufschüttungen zur Höhenangleichung des Geländes und zur Erschließung des Wohnhofes zulässig. Außerdem sind in Aufenthalts- und Spielbereichen sowie im Bereich notwendiger Pflanzflächen aus funktionalen und gestalterischen Gründen Aufschüttungen zulässig. Um die natürliche Bodenstruktur zu schützen, sind Abgrabungen im Geltungsbereich unzulässig.

Dienstbarkeiten
Das Gehrecht für die Allgemeinheit wird für die im Plan gekennzeichneten Flächen festgesetzt. Das Gehrecht verläuft vom nördlichen Punkt des Geltungsbereichs bis südlich des „Green Houses“ sowie im Bereich der Bushaltestelle an der Weningstraße. Es gewährleistet eine dauerhafte Zugänglichkeit und Querungsmöglichkeit des Planungsgebiets entsprechend dem Ziel des Integrierten Handlungskonzeptes, eine Durchwegung der Wohnanlagen im Quartier zu ermöglichen und rechtlich zu sichern. Das Gehrecht wird im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin zusätzlich aufgenommen. Außerdem soll eine Eintragung im Grundbuch erfolgen. Abweichungen von der festgelegten Lage sind nur bei technischen oder gestalterischen Notwendigkeiten zulässig, solange sie mit den öffentlichen Belangen und den Interessen der Nachbarn vereinbar sind.

Grünordnung

Private Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielplatz
Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Kinderspielplatz verfolgt mehrere städtebauliche und ökologische Zielsetzungen. Zum einen wird durch die Begrünung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern ein natürlicher und ansprechender Aufenthaltsbereich für Kinder geschaffen, der die Spielqualität durch Schatten, Schutz und eine naturnahe Gestaltung erhöht. Zum anderen trägt die Bepflanzung zur ökologischen Vernetzung im Gebiet bei, indem Lebensräume für Insekten und Vögel geschaffen werden.

Dauerhafte Begrünung
Die Freiflächen des Baugrundstücks sind dauerhaft zu begrünen und zu erhalten, um einen Beitrag zur Reduzierung von Hitzeinseln, zur Verbesserung der Luftqualität sowie zur Wasserrückhaltung und Versickerung zu leisten. Die Festsetzung, dass je 100 m² ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm gepflanzt wird, gewährleistet eine nachhaltige Durchgrünung und einen schnellen ökologischen Nutzen. Die Anrechnung der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sorgt für eine einheitliche und durchdachte Begrünung des gesamten Baugebietes.

Zugänge, Zufahrten, Durchwegungen, offene Stellplätze sowie befestigte Spielflächen und Aufenthaltsbereiche sind von der Begrünungspflicht ausgenommen, um eine funktionale Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

Baumbilanz und Ersatzpflanzungen
Im Geltungsbereich des Plangebiets befinden sich insgesamt 50 Bestandsbäume. Bei drei dieser Bäume ist lediglich noch der Wurzelstock vorhanden; sie liegen in der Böschung zum öffentlichen Geh- und Radweg.

Im Rahmen der geplanten baulichen Maßnahmen sollen insgesamt neun Bäume entfernt werden. Dazu kommt die Entfernung der drei Wurzelstöcke, die sich im Bereich einer geplanten Feuerwehraufstellfläche befinden. Ein weiterer, bereits abgestorbener Baum liegt ebenfalls in diesem Bereich und muss aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden. Zusätzlich gefällt werden, müssen vier Eiben, die im Bereich der geplanten Freitreppe zwischen dem öffentlichen Geh- und Radweg und dem erhöht liegenden Innenhof stehen. Gleiches gilt für einen Feldahorn im nördlichsten Teil des Geltungsbereichs, der der geplanten Realisierung einer Fahrradrampe weichen muss.

Drei der zur Fällung vorgesehenen Bäume waren im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ursprünglich als zu erhalten festgesetzt. Das Kurzgutachten des Sachverständigenbüros für Bäume, Rudolf Wittmann vom 16.04.2025 kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass die Baumgruppe nicht erhaltenswert ist. Die Baumgruppe besteht aus einer Eiche, einer Nordmannstanne und einer Europäischen Lärche. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse und der Konkurrenz durch die beiden Nadelbäume konnte sich die Krone der Eiche nur einseitig entwickeln. Der Baum weist eine deutliche Zwieselung mit einem ausgeprägten Seitenstämmling in südlicher Richtung auf, enthält viel Totholz und zeigt eine eingeschränkte Vitalität u.a. durch stagnierendes Wachstum. Auch die benachbarten Nadelbäume zeigen erhebliche Vitalitätsmängel: Die Lärche ist im Wipfelbereich statisch kritisch, und die Nordmannstanne befindet sich bereits in der Kurztriebphase, was auf eine stark nachlassende Vitalität hinweist. Eine Entfernung der beiden Nachbarbäume beispielsweise würde die Windlast auf die ohnehin vorgeschädigte Eiche deutlich erhöhen.

Um ihre Standsicherheit dennoch zu gewährleisten, wären umfangreiche baumpflegerische Eingriffe und eine dynamische Kronensicherung erforderlich. Aufgrund des schlechten Gesamtzustands, der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten und des erheblichen Erhaltungsaufwands empfiehlt das Gutachten ausdrücklich die Fällung der Baumgruppe.

Zur Kompensation der Fällungen und zur Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung des Quartiers ist eine umfassende Ersatzpflanzung von insgesamt 49 neuen Bäumen vorgesehen. Davon liegen fünf Neupflanzungen auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegleitgrün) und 44 Neupflanzungen auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin. Bei den Neupflanzungen auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegleitgrün) handelt es sich um drei standortgerechte, große Laubbäume, der Wuchsordnung 2 (StU 16/18), deren Pflanzung explizit als Ersatz für Baumfällungen in diesem Bereich erforderlich sind und um zwei Obstgehölze der Wuchsordnung 3 (StU 12/14). Die Baumneupflanzungen auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin setzen sich zusammen aus sechs Bäumen der Wuchsordnung 1 (Stammumfang 18/20 cm), wovon mindestens drei als standortgerechte, große Laubbäume (dreifach verpflanzt) als Ersatz für den zu fällenden Baumbestand im nördlichen Bereich des Grundstückes erforderlich sind. Darüber hinaus werden auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin dreizehn Bäume der Wuchsordnung 2 (StU 16/18), siebzehn kleinwüchsige Bäume der Wuchsordnung 3 (StU 16/18) sowie acht Obstgehölze der Wuchsordnung 3 (StU 12/14) gepflanzt.

Durch die gezielte Auswahl der Pflanzqualitäten wird sichergestellt, dass die neu gesetzten Bäume möglichst rasch ihre ökologischen und klimatischen Funktionen übernehmen können. Eine gewisse Flexibilität bei der konkreten Lage der Pflanzstellen ist vorgesehen: Abweichungen von der festgesetzten Position sind zulässig, sofern sie grünordnerisch vertretbar sind, die Grundzüge der Planung gewahrt bleiben und keine öffentlichen oder nachbarlichen Belange beeinträchtigt werden. Dies schafft den notwendigen Spielraum für eine praxisgerechte Umsetzung der Grünordnung und ermöglicht die Berücksichtigung standortspezifischer Rahmenbedingungen wie Bodenverhältnisse, bestehende Infrastruktur oder gestalterische Anforderungen.

Dachbegrünung

Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 5° und ab 20 m^2 mit einer Mindestsubstratdicke von 12 cm dient mehreren ökologischen und klimatischen Zwecken. Durch die Begrünung der Dächer wird der Regenwasserabfluss verzögert, was zur Entlastung des Kanalsystems und zur Verbesserung der Wasserrückhaltung beiträgt. Gleichzeitig verbessert die Dachbegrünung das Stadtklima, indem sie zur Reduktion von Hitzeinseln beiträgt und die Luftfeuchtigkeit reguliert. Dies ist insbesondere mit Blick auf den Klimawandel von großer Bedeutung. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen auf den Dächern, da diese Flächen für technische Infrastrukturen benötigt werden und eine Begrünung dort nicht umsetzbar ist.

In den Baufeldern 2, 5 und 7 wird eine Kombination aus solaren Energieerzeugungsanlagen und extensiver Dachbegrünung auf den höheren Gebäudeteilen festgesetzt. Dies ermöglicht eine effiziente Nutzung der Dachflächen für erneuerbare Energien, ohne auf die ökologischen Vorteile einer Begrünung zu verzichten. Synergien zwischen Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung sind hierbei von Vorteil, da begrünte Dächer zur Kühlung der Solarmodule beitragen und somit deren Effizienz steigern.

Die niedrigeren Gebäudeteile der Baufelder 3, 6 und 8 sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit Biodiversitätsbausteinen zu versehen. Die festgelegte Substratdicke von 15 cm mit Modellierungen von 35 cm bietet verbesserte Lebensräume für Pflanzen und Tiere und erhöht die Wasserspeicherfähigkeit. Dies trägt zur Förderung der Artenvielfalt bei, indem unterschiedliche Vegetationszonen geschaffen werden, die einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Vernetzung im Baugebiet leisten. Darüber hinaus trägt die Dachbegrünung, die von den höher gelegenen Wohnungen einsehbar ist, zur ästhetischen Aufwertung des Stadtbildes bei und stellt gleichzeitig einen visuellen Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Apartments da.

Immissionsschutz
Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden umfassende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die sowohl die baulichen Strukturen als auch die Nutzungsmöglichkeiten der Außenwohnbereiche betreffen.

Die Festsetzung einer durchgehenden Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 14 m über dem Höhenbezugspunkt (366,32 m über NHN) und einer Luftschalldämmung von ≥ 25 dB dient dem aktiven Schutz der künftigen Wohnbebauung vor verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen. Die hohe Lärmbelastung in diesem Bereich macht eine bauliche Abschirmung erforderlich, um die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einzuhalten. Eine dauerhaft luftschalldämmende Ausführung der Fugen und Anschlüsse ist notwendig, um die akustische Wirksamkeit der Wand sicherzustellen.

Die Festlegung der baulichen Reihenfolge, insbesondere die Bedingung, dass die Nutzungsaufnahme in den Baufeldern 7 und 8 erst nach Errichtung der Schallschutzwand sowie der geschlossenen Baukörper in den Baufeldern 2, 3, 5 und 6 mit ihren entsprechenden Mindestwandhöhen erfolgen darf, dient der gestaffelten Realisierung des Lärmschutzkonzepts. Die Gebäude der vorderen Baufelder übernehmen eine ergänzende schallabschirmende Funktion. Erst nach deren Fertigstellung (mindestens im Rohbau mit geschlossener Fassade und Fenstern) ist eine ausreichende Abschirmung der rückwärtigen Baufelder 7 und 8 gegenüber der Lärmquelle gewährleistet.

Die textliche Festsetzung zur Ausgestaltung der Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone) zielt darauf ab, auch im Außenbereich von Wohnungen eine zumutbare akustische Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Bei Beurteilungspegeln über 60 dB(A) am Tag sind offene Balkone ohne weitere Schutzmaßnahmen nicht ausreichend. Deshalb sind bauliche Lösungen wie verglaste Loggien oder teileingehauste Balkone vorzusehen, die den Außenbereich akustisch abschirmen. Die 60 dB(A)-Grenze orientiert sich an den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sowie den Empfehlungen der TA Lärm und des Umweltbundesamtes. Alternativ ist ein schalltechnischer Nachweis im bauordnungsrechtlichen Verfahren zulässig, wenn durch andere Maßnahmen die Einhaltung des zulässigen Pegels nachgewiesen wird. Damit wird Planungsflexibilität erhalten, ohne den Gesundheitsschutz zu vernachlässigen.

Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, um trotz Außenlärms eine ausreichende Frischluftzufuhr zu ermöglichen. Auf solche Einrichtungen kann verzichtet werden, wenn zentrale oder dezentrale Raumluftanlagen vorgesehen sind, die einen ausreichenden Luftwechsel gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken sicherstellen. Zusätzlich ist eine Abweichung von der Festsetzung zulässig, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen

Genehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts (22:00 – 6:00 Uhr) auch ohne besondere Maßnahmen eingehalten werden kann. Damit wird planerischer Spielraum eröffnet, ohne den gesundheitlichen Schutz der Nutzenden zu gefährden.

Die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gelten als allgemein anerkannter Stand der Technik und stellen sicher, dass die Innenraumpegel in Aufenthaltsräumen durch geeignete Konstruktionen der Außenbauteile – wie Fenster, Außenwände und Dächer – auf ein gesundheitlich unbedenkliches Maß reduziert werden. Die Festsetzung verpflichtet daher zur Einhaltung der Anforderungen dieser Norm im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Zur konkreten Ausgestaltung der Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan differenzierte Außenlärmpegel für die jeweiligen Geschosse und Fassaden festgesetzt, die als Bemessungsgrundlage für den baulichen Schallschutz dienen. Diese detaillierte Betrachtung ermöglicht eine objektbezogene Planung, die dem tatsächlichen Emissionsniveau vor Ort gerecht wird und zugleich eine wirtschaftlich und technisch angemessene Umsetzung erlaubt.

Zugleich bleibt die Planung flexibel: So kann im Einzelfall von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird. Diese Möglichkeit trägt zur Verhältnismäßigkeit der Maßnahme bei und verhindert eine Überdimensionierung der baulichen Schallschutzanforderungen.

Die zeitliche Begrenzung der Nutzung von Außenbewirtschaftungsflächen auf die Tagzeit dient dem Schutz der Wohnnutzung im Plangebiet und der angrenzenden Bereiche vor unzumutbaren Lärmbelastungen in den Abend- und Nachtstunden. Die Festsetzung lehnt sich an die Lärmschutzvorgaben der TA Lärm sowie an kommunale Erfahrungswerte an und beschränkt die Nutzung der Außenbewirtungsflächen auf werktags 7:00 bis 22:00 Uhr sowie sonn- und feiertags von 9:00 bis 22:00 Uhr. Diese Regelung berücksichtigt sowohl die Interessen der Gastronomiebetriebe an einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung als auch die schutzwürdigen Belange der Wohnbevölkerung.

Weitere detaillierte Informationen zum Immissionsschutz, insbesondere zur schalltechnischen Untersuchung und den zugrunde liegenden Pegeln, finden sich unter 9. Immissionen.

6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform, Dachaufbauten

Um ein einheitliches Erscheinungsbild des Quartiers sicherzustellen, sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit max. 5 Grad Dachneigung zulässig. Um eine möglichst großflächige Dachbegrünung und damit ansprechende Dachlandschaft umsetzen zu können und Raum für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bereitstellen zu können, sind auf maximal 25% des darunterliegenden Geschosses Dachaufbauten auf den Gebäuden zulässig. Aus Gründen des Klimaschutzes und Förderung alternativer Energien sind Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichtes ohne Flächenbegrenzung zulässig.

Damit die Dachaufbauten nicht im Straßenbild sichtbar hervortreten, dürfen sie eine maximale Höhe von 3,0 m ab Deckenoberkante des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten und müssen um mindestens das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkante zurückgesetzt werden.

Abstandsflächen / Belichtung – und Belüftung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Abstandsflächen entsprechend Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO auf 0,4 H festgesetzt. Dadurch wird eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung ermöglicht, ohne die Belichtung und Belüftung der Gebäude übermäßig zu beeinträchtigen. Zu den Grundstücksgrenzen außerhalb des Plangebiets können die erforderlichen Abstandsflächen vollständig eingehalten werden, sodass hier keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Bestandsbebauung zu erwarten sind. Innerhalb des Plangebiets selbst kommt es an zwei Stellen zu geringfügigen Überschneidungen der festgesetzten Abstandsflächen (siehe Bild 2 unten). Zwischen den Baufeldern 6 und 7 überlagern sich die Abstandsflächen auf einer Fläche von etwa 12 m^2. Eine weitere Überschneidung von etwa 41 m^2 ergibt sich im Bereich der Baufelder 8 sowie eines kleinen Teilbereichs des Baufeldes 7 mit den Abstandsflächen des bestehenden Greenhouses (Baufeld 9).

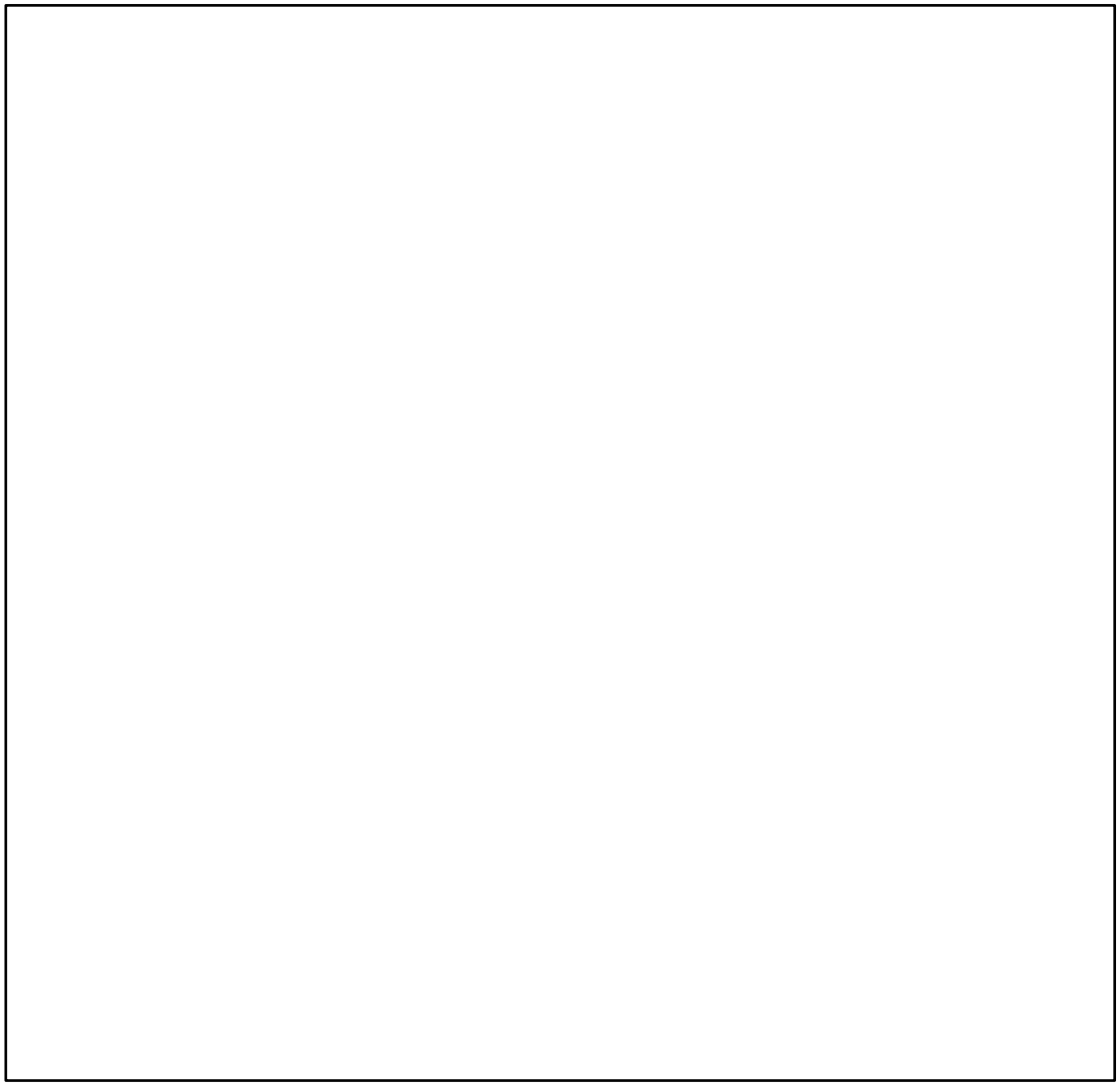

Bild 2: Abstandsflächenplan
Quelle: Felix+Jonas Architekten GmbH (24.04.2025)

Die Unterschreitung der Abstandsflächen an den genannten Stellen ermöglicht eine noch flächeneffizientere Nachverdichtung im Innenbereich vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs und der Zielsetzung, bestehende Infrastrukturen bestmöglich auszunutzen.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen auf die Belichtung der betroffenen Gebäude wurde eine Besonnungssimulation (Anlage zum Bebauungsplan) durchgeführt. Die Analyse erfolgte unter Zugrundelegung der DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ mit Fokus auf das Kriterium der direkten Sonnenstrahlung. Maßgeblich war dabei der Nachweis einer Mindestdauer direkter Sonneneinstrahlung von 1,5 Stunden am 20. März als Referenztag. Für den geplanten Neubau konnte diese Anforderung in sämtlichen untersuchten Räumen eingehalten werden, womit die Aufenthaltsqualität der Neubauten als gesichert gilt.

Für das Bestandsgebäude „Green House“ wurde ergänzend eine differenzierte Analyse in zwei Szenarien vorgenommen: einmal in der aktuellen Bestandssituation ohne die geplante Nachbarbebauung (Szenario A) und einmal mit dem geplanten Neubau (Szenario B). In beiden Fällen konnte die erforderliche Mindestbesonnungsdauer nicht erreicht werden. Hauptursächlich hierfür ist die nordwestliche Ausrichtung der betroffenen Fassadenflächen, die bereits im jetzigen Zustand lediglich etwa 40 Minuten vor Sonnenuntergang erste direkte Sonneneinstrahlung zulassen. Durch die geplante Neubebauung verschlechtert sich die Besonnungssituation im Green House weiter, insbesondere in den Bereichen des 1. und 2. Obergeschosses. Die zusätzlichen Verschattungen betreffen vor allem die ohnehin kritisch orientierten nordwestlichen Fassaden, was zu einer geringfügigen, aber messbaren Reduktion der direkten Sonneneinstrahlung führt.

Um die eingeschränkte Belichtungssituation im Bestand langfristig zu verbessern, besteht die Möglichkeit, durch Anpassungen im Gebäudegrundriss auf Ebene der Wohnungszuschnitte zu reagieren. Beispielsweise können Wohnungen mit geringer Besonnungsdauer durch eine Zusammenlegung mit Grundrissen, die über eine bessere Belichtungssituation verfügen, funktional aufgewertet werden. Solche Maßnahmen bieten die Chance, qualitative Defizite auszugleichen, ohne den städtebaulichen Grundgedanken einer kompakten, nachverdichteten Bebauung zu gefährden.

Werbeanlagen
Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur im beschränkten Umfang zulässig. Aufgrund der markanten städtebaulichen Wirksamkeit der Gebäude soll ein Missbrauch für Werbezwecke ausgeschlossen werden. Damit soll ein maßvoller Umgang mit dem Thema Werbeanlagen gewährleistet werden, der dem städtebaulichen Umfeld Rechnung trägt.

Einfriedungen
Um die freiräumliche Verzahnung des Quartiers mit seiner Umgebung zu fördern sind Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenflächen (Weningstraße und Südliche Ringstraße) unzulässig. Entlang des Staßenbegleitgrünstreifens besteht zwar eine Stützmauer, diese wird jedoch im Bereich der Treppenanlage durchbrochen und wird sich in ihrer Höhe nicht verändern. Im Innenbereich zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sind Einfriedungen erlaubt, da sie dort eine untergeordnete städtebauliche Wirkung haben.

7. Erschließung

7.1. Straßen und Wege

Motorisierter Individualverkehr
Erschlossen wird der Planungsumgriff über die Weningstraße, die in Richtung Westen über eine Links- und eine Rechtsabbiegespur in die Südliche Ringstraße einmündet. Über die Asamstraße besteht nach Osten hin Anschluss an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz. Die nachzuweisenden Stellplätze für die Neubebauung sollen großteils in einem Parkdeck untergebracht werden. Die Zufahrt zum Parkdeck sowie der Anlieferverkehr der erdgeschossigen Nutzungen erfolgt ausschließlich von der Weningstraße. Eine verkehrliche Anbindung von der Südlichen Ringstraße zum Planungsgebiet ist nicht vorgesehen. Besucherstellplätze, Stellplätze für eventuelle erdgeschossige öffentlich zugängliche Nutzungen sowie für das „Greenhouse“ notwendige Stellplätze werden oberirdisch angeordnet. Die Zufahrt erfolgt ebenfalls über die Weningstraße.

Fußwege
Die fußläufige Anbindung des neuen Quartiers in die Umgebung wird durch ein gezieltes Wegekonzept deutlich verbessert. Ein zentrales Element dafür stellt die geplante Freitreppe im Bereich des abgeböschten Straßenbegleitgrüns dar, die eine direkte Verbindung vom bestehenden Fuß- und Radweg entlang der Südlichen Ringstraße in das neue Wohngebiet schafft und darüber hinaus. Denn auf den Grundstücken der Vorgabenträgerin schließt die Treppe an einen von der Weningstraße kommenden Weg an, der zusammen mit den bereits vorhandenen Zugängen eine ringförmige Erschließung rund um die neue Wohnbebauung ermöglicht und die Durchquerung von der Südlichen Ringstraße zur Bushaltestelle an der Weningstraße beispielsweise deutlich verbessert. Dieses neue Wegenetz bindet das Quartier fußläufig deutlich besser in das städtische Umfeld ein. Der zentrale Wohnhof selbst wird über drei Treppenanlagen zwischen den Hausgruppen sowie eine barrierefreie Rampe erschlossen, wodurch ein durchlässiges und zugleich inklusives Wegesystem entsteht.

7.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung
Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR gewährleistet. Alle Bauvorhaben müssen vor der Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden, um eine zuverlässige Wasserversorgung für die zukünftigen Nutzer zu gewährleisten. Für das Baufeld (3) ist gemäß § 20 Abs. 1 der Wasserabgabesatzung ein geeigneter Wasserzählschacht an der Grundstücksgrenze zu erstellen oder der Hausanschlussraum entsprechend zu platzieren, um eine ordnungsgemäße Messung des Wasserverbrauchs zu ermöglichen. Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden, um eine Überlastung des Kanalsystems und eine effiziente Wasserableitung sicherzustellen. Grundstückseigentümer sind verpflichtet, alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der maßgeblichen Rückstauebene liegen, gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern, um Schäden an den Gebäuden und unzumutbare Beeinträchtigungen zu verhindern. Die maßgebliche Rückstauebene wird durch den nächsthöheren Kanalschacht der jeweiligen Straße bestimmt, wodurch eine klare und einheitliche Grundlage für den Rückstauschutz gegeben ist.

Wärmeversorgung
Im Quartier besteht eine Fernwärmeleitung, deren Umverlegung in Abstimmung mit den Stadtwerken geplant ist und im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin geregelt wird. In der Planung ist ein Schutzstreifen entlang der Fernwärmeleitung vorzusehen, um die Funktionsfähigkeit und den sicheren Betrieb der Leitungen zu gewährleisten. Dieser Bereich muss frei von Bebauung, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bleiben, um Wartungsarbeiten und Reparaturen zu ermöglichen und eine Beschädigung der Rohrleitungen durch Wurzeln zu vermeiden.

Schmutzwasserbeseitigung
Das Vorhabengebiet wurde 2012 bei der Generalentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt. Aus Gründen der Nachhaltigkeit ist das Vorhabengebiet im Trennsystem zu entwässern. Die Ableitung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt über Grundstücksanschlüsse mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal EI 600/900 in der Weningstraße. Das anfallende Regenwasser ist innerhalb des Privatgrundstückes zu versickern.

Brandschutz
Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Feuerwehrflächen für die Baufelder 1-8 so angeordnet, dass sie einmal rund um die genannten Baufelder verlaufen, mit Ein- und Ausfahrt von der Weningstraße. Diese Anordnung sorgt für eine uneingeschränkte Erreichbarkeit der Gebäude im Brandfall. Eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge ist auf dem Weg vor dem Unterflur-Müllsystem vorgesehen, um eine schnelle Wendemanöver und damit eine effiziente Einsatzfähigkeit zu ermöglichen. Die notwendigen Rangierflächen für die Feuerwehrfahrzeuge befinden sich teils im Bereich von Grünflächen, wobei diese mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasenflächen) ausgestattet werden sollen, um die Funktionalität der Flächen zu erhalten und die Versiegelung zu minimieren. Für das Greenhouse ist eine separate Feuerwehrfläche südöstlich des Gebäudes direkt an der Weningstraße vorgesehen, die eine schnelle Anfahrt und sichere Zufahrt für Einsatzkräfte gewährleistet. Diese durchdachte Planung sorgt für eine schnelle und sichere Erreichbarkeit sämtlicher Gebäude im Falle eines Brandes. Im Plangebiet im Bereich der Südlichen Ringstraße können für den Grundschutz 192 m^3/h Löschwassermenge sichergestellt werden.

Telekommunikation
Im Rahmen der Erschließung wird die COM-IN Telekommunikations GmbH die Gebäude der GWG an das Glasfasernetz anschließen und so eine zukunftssichere Breitbandversorgung sicherstellen.

8. Entwässerung

Abwasserentsorgung
Die Entsorgung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt im Trennsystem gemäß den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG, Stand: 01.03.2010). Das Abwasser wird über die bestehende öffentliche Kanalisation zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt geleitet. Die vollbiologische Kläranlage verfügt über ausreichende Aufnahmereserven. Das geplante Baugebiet wurde bereits im Rahmen der Generalentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt im Jahr 2012 berücksichtigt. Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Entwässerung ist die hydraulische

Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalsystems zu überprüfen. Darüber hinaus sollte auch der bauliche Zustand der betroffenen Kanalabschnitte begutachtet werden. Ergeben sich dabei Mängel, sind diese im Zuge der Maßnahme zu sanieren oder zu erneuern. Alle Neubauten im Plangebiet sind verpflichtend an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung
Für das anfallende Niederschlagswasser ist eine ortsnahe und möglichst flächige Versickerung vorgesehen. Zudem sind im Geltungsbereich verschiedene Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen, die sowohl zur Minderung der Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen als auch zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme beitragen. Vorgesehen sind insbesondere Retentionsdächer mit Dachbegrünung, die auf den Flachdächern der Neubauten realisiert werden sollen. Diese Dachbegrünungen speichern Regenwasser zwischen und geben es verzögert wieder ab. Ergänzend dazu sind Retentionsboxen auf dem Parkdeck geplant, die zusammen mit begrünten und substratstarken Bereichen im Wohnhof zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser beitragen. Auf Straßenniveau um die Bebauung herum sind zusätzlich mindestens drei Rigolen zur Versickerung des Regenwassers vorgesehen. Ihre genaue Lage ist noch nicht abschließend festgelegt, sie sollen jedoch gezielt zur Aufnahme und Rückführung von Niederschlagswasser in den Untergrund beitragen. Abgeböschte Grünflächen an den Gebäudekanten, die als Rückhaltezonen für Oberflächenwasser fungieren, bremsen zusätzlich den Abfluss und unterstützen die verzögerte Versickerung. Darüber hinaus wird der Versiegelungsgrad der befestigten Flächen möglichst gering gehalten, so werden Stellplatzflächen und Teilbereiche der Feuerwehrumfahrten als Rasengittersteine bzw. Schotterrasen ausgebildet und tragen durch ihre Wasserdurchlässigkeit zusätzlich zu einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung bei.

Bodenverhältnisse und Versickerungseignung
Die Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Denninger GmbH vom Dezember 2024 bestätigt grundsätzlich eine Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet. Im Zuge der Untersuchung wurde eine bodenmechanische Analyse der vorhandenen Schichten vorgenommen. Demnach bestehen die obersten Bodenschichten aus künstlichen Auffüllungen (Kies, Schotter, Ziegelbruch) mit Mächtigkeiten zwischen 1,5 und 2,8 m. Darunter folgen natürliche Schichten aus sandigem Grob- bis Mittelkies, welche in nahezu allen Sondierungen bis zur Endtiefe anstehen. In einer Kleinrammbohrung wurde ab einer Tiefe von 6,7 m unter Geländeoberkante zusätzlich blaugrauer, feinsandiger Schluff (OSM, tertiäres Feinsediment) angetroffen. Das Grundwasser wurde in den Bohrungen in Tiefenlagen zwischen 2,47 m und 4,61 m unter Geländeoberkante erfasst. Die durchlässigen Kieslagen wirken als Grundwasserleiter, wobei die natürliche Fließrichtung des Grundwassers in Richtung Osten verläuft.

Umgang mit Bauwasser
Die nach Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Bebauung greift nicht in den natürlichen Grundwasserhaushalt ein. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels im Rahmen der Baumaßnahme ist demnach nicht erforderlich, sodass auf eine Bauwasserhaltung verzichtet werden kann. Sollte sich im Zuge der Bauarbeiten dennoch herausstellen, dass eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich ist, ist hierfür vorab ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag beim Umweltamt der Stadt Ingolstadt zu stellen.

Die Einleitung von Bauwasser in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich nicht zulässig. Falls eine Einleitung dennoch erforderlich werden sollte, sind die technischen Rahmenbedingungen sowie die genaue Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben (INKB) im Vorfeld abzustimmen. Für die Ableitung wird eine Gebühr erhoben, deren Höhe sich nach den geltenden kommunalen Vorgaben richtet.

Oberirdische Gewässer und Hochwasser
Im Plangebiet ist kein oberirdisches Gewässer vorhanden. Zwar liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiets nach HQ 100, jedoch zeigt seine Lage in unmittelbarer Nähe zur Donau, dass das Areal bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) nahezu vollständig überflutet würde. Vor diesem Hintergrund wurde durch das Büro cfLab GmbH ein hydraulisches Modell zur Simulation eines HQ extrem erstellt. Auf dieser Grundlage wurde ein Überflutungsnachweis für das Plangebiet erarbeitet sowie allgemeine Handlungsempfehlungen für den Umgang mit der potenziellen Gefährdung formuliert.

Das zugrunde gelegte hydraulische Modell trifft konservative Annahmen: So wird unterstellt, dass die Donaudeiche überströmt und dadurch vollständig zerstört werden. Diese Annahme gilt über die gesamte Deichstrecke im Bereich Haunwöhr hinweg und bereits ab Beginn der Simulation. Im Gegensatz dazu werden Stauhaltungsdämme im Modell als intakt betrachtet. Es ist davon auszugehen, dass diese Annahmen zu einer leichten Überschätzung der tatsächlichen Überflutungsgefahr führen. Zusätzlich trennt die Bahnstrecke das Plangebiet teilweise hydraulisch von der Donau, sodass eine Flutung des Ortsteils östlich der Bahnstrecke im Modell über mehrere Bahnunterführungen sowie durch eine Überströmung der Bahnstrecke im südlichen Bereich erfolgt.

Für das Plangebiet selbst wurden im HQ extrem-Szenario Fließtiefen von etwa 15 cm im südlichen und zentralen Bereich sowie bis zu ca. 40 cm im nördlichen Teilbereich ermittelt. Zwei derzeit bestehende Gruben im zentralen und östlichen Bereich des Grundstücks mit einer Tiefe von etwa einem Meter könnten sich im Überflutungsfall zusätzlich mit Wasser füllen. Der berechnete Wasserspiegel würde im südlichen und zentralen Plangebiet bei etwa 366,50 m über NN liegen, im Bereich der geplanten Tiefgarageneinfahrt bei etwa 366,53 m über NN und in der nördlichen Grundstücksecke bei rund 366,55 m über NN.

Um der potenziellen Hochwassergefährdung wirksam zu begegnen, werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Die Zufahrt zur Tiefgarage sollte, sofern technisch möglich, mit einer erhöhten Kantenhöhe von mindestens 366,53 m über NN ausgeführt werden.
- In der Hausentwässerung sollten geeignete Rückstausicherungen installiert werden.
- Für die Tiefgarage sollte ein Pumpensumpf vorgesehen werden; bei Bedarf sollte eine leistungsfähige Pumpenanlage bereitgehalten werden.
- Technische Anlagen innerhalb der Gebäude sollten mit ausreichendem Abstand zum Boden installiert werden.
- Bewohnerinnen und Bewohner sollten durch geeignete Maßnahmen über das bestehende Hochwasserrisiko informiert werden, insbesondere im Hinblick auf die Lagerung im Kellerbereich und die eigenverantwortliche Beobachtung der Hochwassersituation.

Gemäß § 78c WHG ist darüber hinaus in hochwassergefährdeten Bereichen der Einbau neuer Heizölverbraucheranlagen grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen gelten nur, wenn nachgewiesen werden kann, dass entweder ein weniger wassergefährdender Energieträger wirtschaftlich vertretbar zur Verfügung steht oder die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.

Starkregenvorsorge und dezentrale Wasserrückhaltung
Der für das Plangebiet vorliegende Starkregenrisikosteckbrief weist auf drei Schweregrade von Starkregenereignissen hin: Lastfall häufig, Lastfall selten und Lastfall extrem. Im Lastfall häufig kommt es zu punktuellen, kleinflächigen Überflutungen mit Wassertiefen von bis zu 10 cm, insbesondere im Bereich der geplanten Neubebauung sowie des bestehenden Stellplatzes. An der nordwestlichen Fassade des bestehenden „Green Houses“ kann sich Niederschlagswasser mit einer Tiefe von bis zu 50 cm ansammeln. Im Lastfall selten weiten sich die betroffenen Überflutungsflächen aus; zusätzlich kommen punktuell neue hinzu. Die Wassertiefen bleiben größtenteils bei bis zu 10 cm, während die maximalen Tiefen im Bereich des „Green Houses“ und an einem zentralen Punkt im Plangebiet weiterhin bei bis zu 50 cm liegen. Im Lastfall extrem verdoppeln sich die überfluteten Flächen nahezu. Die Wassertiefen liegen größtenteils weiterhin bei bis zu 10 cm, im Bereich der geplanten Neubebauung jedoch stellenweise bei bis zu 50 cm. Ergänzend dazu weist die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ entlang der angrenzenden Fahrradstraße eine Geländesenke aus, in der sich bei Starkregen wild abfließendes Wasser sammeln kann. Die geplante Bebauung ist von dieser Senke jedoch durch eine Böschung räumlich getrennt, wodurch das Risiko direkter Überflutungen aus dieser Richtung deutlich reduziert wird.

Zur übergeordneten Risikobewertung wurde von den Ingolstädter Kommunalbetrieben (INKB) ein integrales Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement für das gesamte Stadtgebiet erstellt. Dieses dient als Planungsgrundlage für geeignete Schutzmaßnahmen. Die Ergebnisse dieses Konzepts sollten bei der weiteren technischen Planung berücksichtigt werden, um eine nachhaltige Starkregenvorsorge im Plangebiet sicherzustellen. Desweiteren gelten auch im Hinblick auf Starkregenereignisse die Empfehlungen aus dem Überflutungsnachweis, die unter vorheriger Überschrift Oberirdische Gewässer und Hochwasser zusammengefasst sind (Zufahrt TG mit erhöhter Kante ≥ 366,53 m über NN, Rückstausicherungen in Hausentwässerung, Pumpensumpf + ggf. leistungsfähige Pumpe in TG, technische Anlagen mit Bodenabstand, Information der Bewohner über Hochwasserrisiko und Lagerung im Keller). In ihrer Gesamtheit leisten diese Maßnahmen einen wichtigen Beitrag zur Anpassung an zunehmende Starkregenereignisse.

9. Immissionschutz

9.1. Lärm

Schutzbedürftige Nutzungen
Das geplante Areal im Umfeld des bestehenden „Green House“ wurde bereits im Jahr 2018 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 C überplant. Ziel war zunächst die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum für Auszubildende. Aufgrund veränderter Nachfragestrukturen soll der Bebauungsplan nun geändert werden, um bezahlbaren Wohnraum für Familien zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt dabei im Einwirkungsbereich verschiedener Lärmquellen, insbesondere des Straßennetzes von Ingolstadt, der Bahnstrecken 5501 (Ingolstadt – Treuchtlingen) und 5851 (Regensburg – Ingolstadt) sowie örtlicher gewerblicher Nutzungen. Schutzbedürftig im Sinne der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) sowie der 16. BImSchV („Verkehrslärmverordnung“) sind insbesondere die geplanten Wohnnutzungen mit Aufenthalts- und Bettenräumen. Diese unterliegen besonderen Anforderungen an den Lärmschutz. Die Südliche Ringstraße (B13) verläuft in etwa 20 m Entfernung nördlich des Plangebiets, während die Weningstraße westlich und südlich unmittelbar angrenzt. Im Osten schließt sich die Asamstraße an, hinter der sich bestehende Wohnnutzungen befinden. Etwa 115 m östlich verlaufen die beiden Bahnstrecken auf einem rund 3,5 m hohen Damm. Parallel zur Trasse bestehen bereits aktive Schallschutzmaßnahmen mit einer Höhe von bis zu 5 m über Schienenoberkante.

Die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2016 – erstellt vom Büro em-plan, Augsburg – bildet die Grundlage für die aktuelle Bewertung, die aufgrund der geänderten Planung erforderlich geworden ist. Die Ermittlung der Immissionssituation erfolgte unter Berücksichtigung geltender Regelwerke wie DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm.

Die Untersuchung zeigt:

- Tagsüber wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) an den Fassaden des Baufeldes 5 um bis zu 12 dB(A) überschritten. Besonders betroffen sind die Südwest- und Westfassaden. Ursache sind insbesondere Straßenverkehr und Lieferverkehre im südwestlichen Bereich.
- Im Innenhofbereich wird der Lärmvorsorgewert von 59 dB(A) hingegen weitgehend eingehalten, da dieser durch Bebauung und Begrünung wirksam abgeschirmt ist.
- Nachts dominieren die Immissionen aus dem Eisenbahnverkehr. An Ost- und Südwestfassaden werden der Orientierungswert von 45 dB(A) sowie der Vorsorgewert von 49 dB(A) meist überschritten. Die Folge ist eine Beeinträchtigung der Nachtruhe.

Das Plankonzept reagiert darauf mit baulichen Maßnahmen, insbesondere einer 14 m hohen Lärmschutzwand zwischen den Baufeldern 3 und 5, der eine weitgehend geschützte Innenhofsituation schafft. Zusätzlich sind passive Schallschutzmaßnahmen wie hochwertige Fenster, vorgelagerte Loggien oder Grundrissausrichtungen vorgesehen. Nutzungseinschränkungen für Außenbewirtung und Lieferverkehr zwischen 22:00 und 6:00 Uhr sollen zusätzlich zur Lärmminderung beitragen.

Emittierende Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets sind gewerbliche Nutzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig, z.B. Einzelhandel, Gastronomie mit Außenbewirtung sowie Dienstleistungsbetriebe. Diese emittierenden Nutzungen stellen zusätzliche Lärmquellen dar, die neben den bestehenden Verkehrsgeräuschen zu einer erhöhten Gesamtbelastung führen können. Der Lieferverkehr ist für bis zu zwei Lkw pro Tag in der Tagzeit kalkuliert. Diese erzeugen durch Fahr- und Bremsgeräusche sowie Be- und Entladetätigkeiten relevante Lärmbelastungen. Vor allem der Einsatz von Druckluftbremsen führt an den Nordwestfassaden der Baufelder BF 2, BF 3 und BF 5 zu Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel. Verladetätigkeiten mit Palettenhubwagen verursachen Pegel von bis zu 90 dB(A), was insbesondere in den Erdgeschossen zu Konflikten mit Wohnnutzungen führen kann.

Die Außenbewirtung erzeugt mit sprechenden Personen (65 dB(A) pro Person) zusätzliche Lärmbelastungen. Diese können – insbesondere nachts – zu Überschreitungen der TA Lärm führen. Um Konflikte zu vermeiden, wird vorgeschlagen:

- Lieferverkehr nur mit Sprintern oder Rollcontainern,
- Verzicht auf Palettenhubwagen,
- zeitliche Begrenzung der Außenbewirtung auf die Tagzeit.

Ein abschließender schalltechnischer Nachweis soll nach Vorlage eines konkreten Nutzungskonzepts erfolgen.

Betrachtung einzelner Lärmquellen

Straßenverkehr

Die Südliche Ringstraße dominiert die Lärmbelastung an den Nord- und Westfassaden. Nach DIN 4109 ist dort mit Überschreitungen der Beurteilungspegel zu rechnen. Insbesondere die Nachtbelastung ist erhöht. Ein Zuschlag von 3 dB(A) wird zum Schutz des Nachtschlafs berücksichtigt.

Schienenverkehr

Die Bahnstrecken verlaufen in rund 115 m Entfernung östlich des Plangebiets auf einem 3,5 m hohen Damm. Trotz vorhandener Schallschutzwände werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber an östlich orientierten Fassaden überschritten. Ein pauschaler Abschlag von 5 dB(A) wird bei der Bewertung berücksichtigt.

Gewerbelärm aus der Umgebung:

Im Südosten liegt ein Verbrauchermarkt, westlich der Südlichen Ringstraße befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Hotels. Diese Bereiche sind derzeit nicht überplant. Überschlägige Berechnungen zeigen, dass die TA Lärm-Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts am nächstgelegenen Gebäude (BF 9) eingehalten werden. Eine Konfliktlage ist aus heutiger Sicht nicht gegeben.

Sport- und Freizeitlärm:

Im Umfeld bestehen keine Anlagen dieser Art, die zusätzliche Schallimmissionen verursachen. Eine überlagernde Summenpegelbetrachtung ist daher nicht erforderlich.

Gesamtlärmbetrachtung

Anhand der schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die Einhaltung der Orientierungswerte (generell) für allgemeine Wohngebiete als auch der Lärmvorsorgewert (überwiegend) im Nachtzeitraum bezüglich der Schallimmissionen nicht gewährleistet werden kann. Begründet wird dies allein durch die hohen Lärmpegel aus Schienen- und Straßenverkehr. Die westlich der Südlichen Ringstraße liegenden Flächen für Einzelhandel, Gastronomie bzw. Hotelgewerbe, werden für das gegenständliche Verfahren als schalltechnisch nicht relevant eingestuft. Da auch sonst augenscheinlich keine auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen z.B. aus Sport- und Freizeitanlagen vorhanden sind, bleibt die Ermittlung und Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen auf die Geräusche aus Verkehr beschränkt. Eine ergänzende Summenpegelbetrachtung (Gesamtlärmbetrachtung), d.h. eine Überlagerung von Schallimmissionen aus Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm mit dem vorhandenen Verkehrslärm wird aus gutachterlicher Sicht für nicht erforderlich angesehen.

Im Ergebnis des Gutachtens werden verschiedene Lärmschutzmaßnahmen formuliert, die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Hierzu gehören, wie bereits oben schon teilweise ausgeführt, die Errichtung einer Schallschutzwand als Lückenschluss in der westlich zur Südlichen Ringstraße gelegenen Gebäudefassade, der Baureihenfolge, den baulichen Anforderungen der Außenwohnbereiche, der Schlaf- und Kinderzimmer sowie der Umfassungsbauteile und der zeitlichen Begrenzung der Außenbewirtungsflächen.

9.2. Luftreinhaltung

Laut dem Umweltamt vorliegenden Informationen werden in mehreren Häusern, die im Osten des Baugebietes angrenzen, Feststofffeuerungsanlagen (Holzöfen) betrieben. Nach den Ableitbedingungen für Schornsteine gemäß § 19 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen Schornsteinmündungen außerhalb der Rezirkulationszone liegen, damit ein sicherer Abtransport der Rauchgase vor allem in dicht bebauten Wohngebieten gewährleistet werden kann. Rezirkulationszonen befinden sich auf der windabgewandten Hausseite. In dieser Zone werden die austretenden Rauchgase nicht in den freien Luftstrom transportiert, sondern längere Zeit verwirbelt. Aufgrund der Größe und Höhe der geplanten Gebäude sowie wegen der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung können schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund der Rezirkulationszonen vorgelagerten Gebäude nicht sicher ausgeschlossen werden. Daher wurde eine Stellungnahme durch den für dieses Gebiet zuständigen Kaminkehrermeisters eingeholt. Dieser kommt zum Ergebnis, dass nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der Rezirkulationszonen der vorgelagerten Gebäude (Neubau) zu rechnen ist und keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind.

10. Altlasten / Kampfmittel

Auf dem städtischen Flurstück Nr. 4958/2 der Gemarkung Ingolstadt, dem Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegleitgrün) befindet sich gemäß den Angaben aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) die Altlastenfläche „Südliche Ringstraße (ehemaliger Pionierübungsplatz)“. Die Fläche wurde mit Schlacke aufgefüllt und ist als Altstandort erfasst. Im übrigen Geltungsbereich des Plangebiets sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Die Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Denninger GmbH vom Dezember 2024 ergab ebenfalls keine sensorisch auffälligen Bodenveränderungen.

Allerdings wurde in einer Bodenprobe aus einer Kleinrammbohrung Sulfat (300 mg/L) sowie erhöhte Werte an PCB6, PAK und Kohlenwasserstoffen festgestellt. Die Belastung ist auf den angetroffenen Bauschutt zurückzuführen. Diese Probe wurde der Zuordnungsklasse Z1.2 (geringfügig belastet) nach den „Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen“ (Verfüll-Leitfaden) zugewiesen. Die übrigen Bodenproben weisen keine relevanten Belastungen auf und sind der Zuordnungsklasse Z0 (unbelastet) zugeordnet, wodurch sie uneingeschränkt wiederverwendet werden können.

Sollte im Zuge der Baumaßnahmen trotzdem kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren. Die weitere Vorgehensweise wird dann vom zuständigen Fachamt festgelegt.

Da der gesamte umliegende Bereich im 2. Weltkrieg stark bombardiert wurde und auf vorliegenden Luftbildern etliche Bombentreffer zu erkennen sind, können Munitionsfunde nicht ausgeschlossen werden. Daher sind im Rahmen des Bauvollzuges sämtliche Erdarbeiten durch einen Kampfmittelräumdienst zu begleiten.

11. Artenschutz

Im Mai 2025 wurde vom Diplom-Biologen Ralf Schreiber eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Vorhabengebiet erstellt. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden potenziell im Plangebiet vorkommende streng geschützte Arten sowie europäische Vogelarten betrachtet. Im Vorfeld wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der erforderliche Untersuchungsumfang festgelegt. Auf dieser Grundlage wurden zur konkreten Bestandsaufnahme drei gezielte Frühjahrsbegehungen im April 2025 durchgeführt (01.04., 22.04. und 30.04.), bei denen insbesondere Reptilien unter geeigneten Witterungsbedingungen in den frühen Morgenstunden sowie gleichzeitig auch Vögel erfasst wurden. Zusätzlich flossen Erkenntnisse aus mehrjährigen Erhebungen im Rahmen von Heuschreckenfangaktionen in die Beurteilung ein, bei denen ebenfalls keine Reptilien nachgewiesen wurden. Weitere relevante Datensätze lagen in der amtlichen Artenschutzkartierung (ASK) für das Untersuchungsgebiet nicht vor. Auch die östlich und nordöstlich gelegenen, als Biotope kartierten Baumstandorte (Biotop-Nr. IN-2110) haben keinen Bezug zum Untersuchungsgebiet.

Die geplante Überbauung der Flächen an der Weningstraße hat auf die lokalen Populationen streng geschützter Arten sowie auf deren Lebensstätten überwiegend keine oder nur unerhebliche Auswirkungen. Für diese Arten sind allgemeine Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, um Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen. CEF-Maßnahmen sind auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse nicht erforderlich.

Zur Vermeidung konkreter artenschutzrechtlicher Konflikte sind zwei gezielte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, die geeignet sind, eine Tötung oder Verletzung einzelner Individuen, eine erhebliche Störung oder den Verlust essenzieller Lebensräume zu verhindern:

Maßnahme V-1 – Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen:
Gebäudenahe 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.

Maßnahme V-2 – Suche nach Schmetterlingseiern und -raupen:
Zum Schutz des Nachtkerzenschwärmers ist die Fläche im Zeitraum Ende Juni bis Juli gezielt auf Raupenfutterpflanzen (v. a. Weidenröschen und Nachtkerzen) zu untersuchen. Sollten Eier oder Raupen festgestellt werden, sind diese einschließlich der Pflanzen vorsichtig zu entnehmen und nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf geeignete Ersatzflächen im näheren Umfeld umzusiedeln. Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen ist das Vorhaben aus Sicht des strengen Artenschutzes genehmigungsfähig. Zur Sicherstellung der Wirksamkeit wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen; zusätzlich ist ein Monitoring vorgesehen.

Neben den beiden Vermeidungsmaßnahmen wurde in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Artenschutzmaßnahme zur Blauflügeligen Ödlandschrecke und zur blauflügeligen Sandschrecke formuliert. Nachdem im Jahr 2022 Vorkommen dieser beiden besonders geschützten Arten im Planungsgebiet entdeckt worden waren, wurden diese Tiere 2023 und 2024 in mehreren Begehungen durch fachlich geeignete Personen mit vorheriger Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern abgefangen und umgesetzt. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass in den Folgejahren trotzdem weitere Tiere dieser beiden Schrecken-Arten auf den Vorhabengrundstücken angetroffen werden können. Die Festsetzung wurde dahingehend formuliert, dass vor Baubeginn in der Eingriffsfläche das Gebiet auf Vorkommen der blauflügeligen Ödlandschrecke und der blauflügeligen Sandschrecke inklusiv deren Larven abzusuchen ist und im eintretenden Fall in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf geeignete Flächen zu verbringen sind. Aufgrund der damals bereits erteilten Ausnahmegenehmigung der Regierung von Oberbayern wird davon ausgegangen, dass eine ggf. notwendige Genehmigung erneut erteilt werden kann und geeignete Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

12. Denkmalpflege

Bodendenkmäler
Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich keine kartierten Bodendenkmäler. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz unterliegen.

Bau- und Kunstdenkmäler
Die historische Stadtsilhouette wird geprägt durch das Münster, das Neue Schloss sowie mehrere Kirchtürme. Das Münster mit seinem Langschiff dominiert das Stadtbild Ingolstadts und ist auch aus der Distanz als Wahrzeichen erkennbar. Daneben wird die Altstadt von weiteren Sakralbauten geprägt, aber auch der Pfeifturm und das Neue Schloss sind wichtige Elemente in der Stadtsilhouette. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in der Nähe des Ensembles „Altstadt Ingolstadt", sowie mehrerer Teile des Einzeldenkmals Landesfestung (D-1-61-000-103). Sowohl die Altstadt als Ensemble als auch das Denkmal der Landesfestung sind in der Haager Liste eingetragen.

Die geplante 7-geschossige Bebauung hat keinen Einfluss auf das Ensemble „Altstadt Ingolstadt“ oder das Einzeldenkmal „Landesfestung“, da sie sich in ausreichendem Abstand zu diesen geschützten Bereichen befindet und die Umgebung nicht visuell oder

funktional beeinträchtigt. Die Höhe der Neubauten, mit maximal 7 Geschossen, fügt sich in die bestehende städtebauliche Struktur ein, ohne den historischen Charakter der Altstadt oder die Wahrnehmung der Landesfestung zu beeinträchtigen. Darüber hinaus werden durch die Lage und Ausrichtung der Gebäude Blickachsen und historische Perspektiven gewahrt, sodass die maßgeblichen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Anforderungen eingehalten werden. Die Neubauten stellen somit keine Konkurrenz zur historischen Substanz dar, sondern integrieren sich harmonisch in die Umgebung.

13. Kosten

Die Tragung der durch das Vorhaben entstehenden Kosten sowie der ursächlich mit dem Vorhaben verbundene Erschließungsaufwand und sämtliche planungsrechtlich notwendigen und kausalen Folgelasten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Eine entsprechende Regelung ist im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin zu vereinbaren.