



# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 166 III „AN DER DONAU – BA IV BIS VI“



## BEGRÜNDUNG

STAND: DEZEMBER 2015

# **Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 166 III „AN DER DONAU – BA IV BIS VI“**

---

- 1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
  - 3.1 Lage und umgebende Bebauung
  - 3.2 Räumlicher Geltungsbereich
  - 3.3 Größe
  - 3.4 Beschaffenheit/ Baugrund/Grundwasserverhältnisse
  - 3.5 Infrastruktur/ öffentlicher Nahverkehr
- 4. Bodenordnende Maßnahmen**
- 5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**
  - 5.1 Bauliche Ordnung
  - 5.2 Grünordnung
- 6. Erschließung**
  - 6.1 Straßen, Wege, ruhender Verkehr
  - 6.2 Ver- und Entsorgung
- 7. Entwässerung**
- 8. Altlasten**
- 9. Belange von Natur und Landschaft**
- 10. Bodendenkmäler/Bau und Kunstdenkmäler**
- 11. Kosten**

## 1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Anlass der Planung ist der dringende Wohnraumbedarf in Ingolstadt.

Die Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft, eine Tochter der Stadt Ingolstadt, zu deren Aufgaben es mit zählt, Ingolstadt mit bezahlbarem Mietwohnraum zu versorgen ist zwischenzeitlich Eigentümerin der gesamten zu überplanenden Fläche. Die Neubauten der bereits abgeschlossenen Bauabschnitte wurden als freifinanzierter Wohnungsbau errichtet. Geplant ist die Errichtung von 15 Wohneinheiten im Bauabschnitt V und 55 Wohneinheiten im Bauabschnitt VI.

Der bereits genehmigte Gebäudebestand (Kindergarten, Wohngebäude Viehmarktplatz 15, Luise-Rinser-Str. 1, 3, 5 und 7) sowie die bereits umgebaute Straße Viehmarktplatz werden nachrichtlich in den Planbereich übernommen und sind planungsrechtlich als nicht qualifizierter Bereich einzustufen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan ist der zu überplanende Bereich als Wohnbaufläche und im Bereich des Kindergartens als Gemeinbedarf dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht notwendig. Geringfügige Abweichungen können im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung angepasst werden.

Für das zu überplanende Gebiet besteht Baurecht nach §34 bzw. teilweise Baurecht nach §30 BauGB.

Die zwischenzeitlich durch die GWG erworbenen Grundstücke waren zum Zeitpunkt des Realisierungswettbewerbs noch nicht verfügbar. Die nun insgesamt nutzbare Fläche wird analog der Gebietsstruktur aus dem Wettbewerb heraus weiterentwickelt und bildet damit den Abschluss einer Quartiersentwicklung.

Am 12.04.2006 ist der Bebauungsplan Nr. 166 II „An der Donau“ rechtsverbindlich geworden. Dieser Bebauungsplan umfasste eine Gesamtfläche von ca. 2,27 ha. Im Südosten dieses Bebauungsplans sind für die aktuelle Planung keine Bauräume oder entsprechende Festsetzungen vorhanden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur in Anlehnung an den Wettbewerb umzusetzen.

Die im nördlichen Planbereich bereits errichteten Gebäude (BA IV) sowie der Kindergarten werden nachrichtlich in den Planbereich übernommen, da sich die Flächen teilweise mit dem BPlan 166 II überschneiden.

Chronologische Abfolge der bisherigen Bauabschnitte im gesamten Quartier „An der Donau“:

1. Bauabschnitt – Viehmarktplatz 11, Selma-Lagerlöf-Str. 1,3,5,7 , Nelly-Sachs-Str. 2,4,6,8,10  
Bauantrag Anfang 2006 – Nutzungsaufnahme Anfang 2008 – 41WE

2. Bauabschnitt – Viehmarktplatz 13, Nelly-Sachs-Str. 1,3,5,7,9  
Bauantrag Herbst 2007 – Nutzungsaufnahme Frühjahr 2010 – 41 WE

3. Bauabschnitt – Luise-Rinser-Str. 14,16,18,20,22 und Nelly-Sachs-Str. 11,13  
Bauantrag Anfang 2010 - Nutzungsaufnahme Anfang 2012 – 33 WE

4. Bauabschnitt – Viehmarktplatz 15, Luise-Rinser-Str. 1,3,5,7  
Bauantrag Anfang 2012 - Nutzungsaufnahme Anfang 2014 – 29 WE

5. Bauabschnitt – Luise-Rinser-Str. 9 + xx

Bauantrag Herbst 2014 – Befreiung und BPlan-Änderung – 15 WE

6. Bauabschnitt – Kurt-Huber-Str. xx

aktuelle Planung nach BPlan-Änderung – 55 WE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

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

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

---

#### 3.1. Lage und umgebende Bebauung

Der Planungsumgriff liegt im nord-östlichen Kernstadtgebiet der Stadt Ingolstadt zwischen Regensburger Straße im Norden und der Donau mit ihren Retentionsflächen und dem Hochwasserdamm im Süden. Das Stadtzentrum mit dem Rathausplatz ist ca. 2 km Luftlinie entfernt.

Westlich des Planbereichs befinden sich das Straßenverkehrsamt, das TÜV-Gelände sowie die Bauabschnitte I bis III der Wohnbebauung an der Donau. Südwestlich befindet sich das Eichamt und im Osten grenzt die Kurt-Huber-Straße an.

Südlich des Baugebietes, am nördlichen Donauufer, ist in den letzten Jahren der Spielpark Donaustrand angelegt worden. Dort befinden sich ein Bolzplatz, ein Bewegungspark mit Geräten, ein Beachvolleyballfeld und ein Sandstrandbereich. Im Jahr 2014 entstanden in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement des Konradviertels und mit Zuschüssen aus dem Bürgerhaushalt ein Weidenpavillon und ein Kletterwald als Spielmöglichkeit für Kinder und Jugendliche.

Östlich der Kurt-Huber-Straße schließt ein Wohnviertel mit eher kleinteiliger Baustruktur an. Östlich davon befindet sich die Sportanlage Ingolstadt-Nordost mit mehreren Sportplätzen, Laufbahn, Tennisplätzen und Vereinsheim mit Mehrzweckhalle.

Nördlich der Straße Viehmarktplatz ist ein Gewerbebetrieb angesiedelt.

#### 3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (\*) folgende Grundstücke der Gemarkung **Ingolstadt**: 4038/3\*, 4051, 4051/2 4052, 4052/5\*, 4052/16, 4052/17, 4054/2\*; 4202/2\* und 4203/1\*.

#### 3.3 Größe

Bruttobauland	ca. 12.500 m <sup>2</sup>	100 %
Nettobauland	ca. 10.600 m <sup>2</sup>	85 %
Verkehrsflächen, Bestand	ca. 1.900 m <sup>2</sup>	15 %

#### 3.4 Beschaffenheit / Baugrund/Grundwasserverhältnisse

Das nahezu ebene Gelände ist im nördlichen Teil bereits bebaut und wird im südlichen Teil derzeit als Parkplatzfläche genutzt.

Die Untergrundbeschaffenheit wird unter Punkt 8. Altlasten beschrieben.

Nach Auskunft durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe kann es infolge von Donauhochwässern zu erheblichen Grundwasseranstiegen kommen. Beim letzten größeren dokumentierten Hochwasser im August 2002 betrug der Grundwasseranstieg gegenüber den Mittelwasserverhältnissen rd. 1,60 m und erreichte ein Höhenniveau von ca. 363,60 m ü.N.N. (GW-Messstelle 1966) Die höchsten zu erwartenden Grundwasserstände (Bemessungswasserstände) vgl. HQ<sub>100</sub> vom 24.05.1999 dürften deutlich über der Höhenkote von 363,60 m ü.N.N. liegen.

Tief liegende Gebäudeteile (Keller, Tiefgaragen...) sind mit druckwasserdichten Wannen auszubilden und gegen Auftrieb zu sichern. Der Bemessungswasserstand ist vom Fachplaner bzw. Gutachter festzusetzen.

Entsprechende Festsetzungen sind im Textteil des Bebauungsplans bzw. in den Hinweisen enthalten.

#### 3.5 Infrastruktur und öffentlicher Nahverkehr

##### Infrastruktur

Die Grund- und Mittelschule „An der Lessingstraße“ liegt ca. 600 m nördlich vom Baugebiet. Mehrere Kindertageseinrichtungen (kirchliche und städtische Einrichtungen) befinden sich in 400 bzw. 600 m Entfernung. Der offene Kinder- und Jugendtreff an der Gerhart-Hauptmann-Str. ist ebenfalls nur 600 m entfernt. Eine Kindertageseinrichtung eines privaten Trägers befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten sind ein Diskounter an der Regensburger Straße östlich der Autobahnunterführung (ca. 600 m) sowie das Donau-City-Center an der Schillerbrücke in ca. 1 km Entfernung. Die Nahversorgung ist damit gewährleistet.

### **Öffentlicher Nahverkehr**

Der Planbereich ist mit der vorhandenen Haltestelle „Regensburger Straße“ (max. 200 m) über die bestehenden Linien 20, 70 (jeweils 15-Minuten-Takt) und die Linie 21 (Halbstundentakt) sehr gut durch das ÖPNV-Netz erschlossen. Darüber hinaus wird der Bereich durch die Nachtbuslinie N 7 und N8 versorgt.

Das Baugebiet ist somit sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die vorhandenen Fuß- und Radwege sowie die Durchlässigkeit innerhalb des Wohnquartiers gewährleisten eine gute Erreichbarkeit auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen.

## **4. Bodenordnende Maßnahmen**

---

Die gesamte überplante Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft, einer Tochtergesellschaft der Stadt Ingolstadt. Die Durchführung eines öffentlich-rechtlichen Umliegungsverfahrens ist nicht erforderlich. Sollte zur Realisierung des Bebauungsplankonzeptes im Bereich bisher öffentlicher Flächen eine Bodenneuordnung erforderlich werden, so wird diese durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft durchgeführt.

## **5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**

---

### **5.1 Bauliche Ordnung**

Der bereits genehmigte Gebäudebestand (Kindergarten, Wohngebäude Viehmarktplatz 15, Luise-Rinser-Str. 1, 3, 5 und 7) im nördlichen Planbereich sowie die bereits umgebaute Straße Viehmarktplatz werden nachrichtlich in den Plan übernommen. Für diesen Bereich werden über die Art der Nutzung (WA bzw. Gemeinbedarf) hinaus keine weiteren Festsetzungen getroffen. (einfacher Bebauungsplanbereich).

Für den südlichen Planbereich werden Festsetzungen getroffen, die einem qualifizierten Bebauungsplan entsprechen.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bzw. als Gemeinbedarf ausgewiesen. Mit dem Bauvorhaben soll die Struktur der westlich bereits bestehenden Bebauung der Bauabschnitte I bis III fortgeführt werden.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

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

Mit der festgesetzten maximalen GFZ 1,2 (südlicher Bereich) wird der gesetzlich zulässige Rahmen des § 17 BauNVO ausgeschöpft jedoch nicht überschritten. Mit dieser hohen Dichte, die in der vorliegenden Form städtebaulich vertretbar ist, wird einerseits den Vorgaben nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits dem dringenden Bedarf an Wohnraum entsprochen. Bei der Gesamtbetrachtung des Areals der Bauabschnitte I bis VI ergibt sich eine GFZ von 1,0.

Die Höhenentwicklung wurde am ursprünglichen Wettbewerbsmodell weiterentwickelt und setzt mit der fünfgeschossigen Bebauung am südlichen Ende der Zeilen Blickakzente zur Donau. Zur

bereits bestehenden Bebauung und zum Kindergarten wird die geplante Bebauung auf maximal 3 Geschosse abgestuft.

Die GRZ (Grundflächenzahl) wird auf 0,4 (Obergrenze nach § 17 BauNVO) festgesetzt. Um einen Anreiz zu schaffen, einen möglichst großen Anteil der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen und damit mehr nutzbare Freiflächen zu erhalten, wird festgesetzt, dass die Flächen der Tiefgaragen, die eine Erdüberdeckung von mind. 60 cm haben, die zulässige GRZ überschreiten dürfen, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

### **Bauweise**

Für den südlichen Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Die Gebäude sind dabei mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. So können städtebaulich größere, zusammenhängende Bauvolumen umgesetzt werden, die auch in den bereits errichteten Bauabschnitten vorhanden sind.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung von Baugrenzen mit einem relativ großen Baufenster ermöglicht eine Flexibilität in der Lage der Baukörper und Anordnung von Vordächern, Balkonen u.ä. Im Süden und entlang der Kurt-Huber-Straße sind Baulinien festgesetzt, um die Fortsetzung der vorhandenen Staffelung der Gebäudeschmalseiten im Süden bzw. der Fortsetzung der Bauflucht vom Kindergarten entlang der Kurt-Huber-Straße zu sichern.

### **Abstandsflächen**

Um den Vorstellungen einer verdichteten städtischen Bebauung gerecht zu werden, wurde mit einer entsprechenden Festsetzung der überbaubaren Flächen reagiert.

Im Bereich der Kurt-Huber-Straße erlaubt eine Baulinie die Unterschreitung notwendiger Abstandsflächen zum jeweiligen öffentlichen Straßenraum. Die Abstandsfläche H überschreitet dabei um maximal 2 m die Straßenmitte.

Entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße erlaubt die Baulinie eine Unterschreitung notwendiger Abstandsflächen zum öffentlichen Straßenraum. Durch den südlich angrenzenden Hochwasserdamm sind dadurch jedoch keine Wohnbaugrundstücke betroffen.

Im Inneren des Baugebietes werden die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO auf H/2 verringert. Trotz der Abstandsflächenverkürzung kann die ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet werden, wenn ein Lichteinfallswinkel von 45°, bezogen auf die Fensterbrüstung der gegenüberliegenden Erdgeschosswohnungen vorhanden ist.

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

Der untere Bezugspunkt für alle maßgeblichen Wandhöhen ist im Bebauungsplan mit 366,32 m üNN festgesetzt.

### **Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Grundstückszufahrten**

Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig und entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung nachzuweisen.

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.

## **5.2 Grünordnung**

Der Außenbereich des Wohnquartiers wird durch Terrassen und Gärten mit Heckenstrukturen zониert. Ein privater Spielplatz befindet sich zwischen BA IV und V.

Die Bereiche innerhalb der Baublöcke werden mit neu zu pflanzenden Bäumen aufgewertet.

## **6. Erschließung**

---

### **6.1 Straßen, Wege, ruhender Verkehr**

Die Haupteinfahrt für den Fahrverkehr erfolgt über die Regensburger Straße, die Kurt-Huber-Straße und die Straße Viehmarktplatz.

Die Straße Viehmarktplatz wurde im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes 166 II „An der Donau“ komplett erneuert. Entlang der Straße wurden dabei beidseitig Stellplätze angeordnet. Der vorhandene Fußweg entlang der Straße Viehmarktplatz nördlich des Kindergartens befindet sich auf Privatgrund.

Die im BPlan 166 II geplante Straße südlich und westlich der ehemaligen Viehmarkthalle wurde bereits mit einer Wohnbebauung durch die GWG überbaut. Das südliche Teilstück wird nun ebenfalls nicht mehr benötigt und mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant.

Die innere Erschließung und Durchwegung des Gebietes erfolgt wie bereits beim westlich angrenzenden Bestand in Form von privaten Fußwegen mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit. Diese privaten Wohnwege sollen mit Sonderfahrzeugen (Müllauto sowie Fahrzeuge für Unterhaltsarbeiten der Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR, Feuerwehr, etc.) befahrbar sein.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

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

### Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem die Abfallbehälter von den Müllwerkern der Ingolstädter Kommunalbetriebe zur Entleerung an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden. Die Auflagen zur Lage und Beschaffenheit der Mülltonnenstandplätze sowie der Transportwege sind in der Abfallwirtschaftssatzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe geregelt und werden als Hilfestellung für die Bauherren auszugweise in den Hinweisen zum Bebauungsplan wiedergegeben.

### Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers ist gesichert.

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

### Energieversorgung

Das Baugebiet wird an die vorhandene Fernwärmeleitung angeschlossen. Auch die westlich gelegene bestehende Bebauung der GWG wird über das Fernwärmenetz versorgt.

### Wasserversorgung / Löschwasserversorgung / Belange der Feuerwehr

Die Wasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird durch ein neu zu verlegendes Leitungssystem (Hausanschlussleitungen) gewährleistet.

Für das Baugebiet ist eine ausreichende, öffentliche Löschwasserversorgung sichergestellt. Falls ein zusätzlicher, vom Grundstückseigentümer geforderte Objektschutz erforderlich sein sollte, ist dies mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen. Bei Bedarf ist mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben ein Löschwasservertrag zu schließen. Die Regelwerke DVGW-Regelwerk sowie DIN 3222, DIN EN 14384 und DIN 14090 sind zu beachten. Die Errichtung von Unter- und Überflurhydranten ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig. Die Lage ist mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen. Zusätzliche Anforderungen an den Objektschutz (Feuerwehrrzu- und -durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, Kennzeichnung der Flächen und Einrichtungen sowie die Deckentragkraft der Tiefgarage) sind in der Baugenehmigung im Rahmen des Brandschutzkonzeptes mit der Feuerwehr abzustimmen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist eine Feuerwehrrzufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge nach der „Richtlinie über Flächen für die

Feuerwehr (Stand Feb. 2007) " vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen (Art. 5 BayBO 2008).

Wenn Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen über Tiefgaragen liegen, ist deren Deckenbeschaffenheit zu beachten.

Befinden sich Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m vom öffentlichen Grund entfernt ist eine Feuerwehrezufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand Feb. 2007)“ vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen (Art. 5 BayBO 2008).

## **7. Entwässerung**

---

### **Niederschlagswasserbeseitigung / Bauwasserhaltung**

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

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

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

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

## **8. Altlasten**

---

Ein Großteil der beplanten Fläche stellte eine im Zusammenhang mit dem Autobahnbau in den 30er Jahren ausgebeutete und in den 60er Jahren von der Stadt Ingolstadt mit Bauschutt, Haus- und Gewerbemüll wieder verfüllte Kiesgrube dar. Die IFUWA hat im Dezember 1999 Untersuchungen zur Altlastenerkundung im Bereich des Viehmarktplatzes durchgeführt (Gutachten vom 21.12.1999 und 25.01.2000). Wie aus der Bohrprofilardarstellung ersichtlich ist, wurden unter ca. 2,1 m mächtiger Auffüllung sandige Quartärkiese erbohrt, die ab 3,6 m u. GOK grundwassererfüllt sind und denen sich ab ca. 5 m Tiefe blaugraue, tonig-schluffige bis feinsandige Tertiärsedimente anschließen.

Das heterogene Auffüllmaterial bestand zum überwiegenden Teil aus bauschuttähnlichen Verfüllmassen mit hausmüllspezifischen Beimengungen, wie Glas-, Porzellanbruch, Metallresten, Bettfedern u. ä. in sandig-kiesiger Grundmatrix. Grundwassererfüllte Schichten wurden zwischen 4,0 und 4,5 m Tiefe angeschürft bzw. angebohrt. Ergänzend zu den punktuellen Bodenproben wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt im südöstlichen Grundwasserstrombereich eine Grundwassermessstelle eingerichtet und beprobt.

Zwischenzeitlich erfolgte die vollständige Dekontaminierung des Areals. Es erfolgte eine komplette Entsorgung des kontaminierten Materials und Wiederauffüllung mit unbelastetem Erdreich. Die betroffenen Grundstücke wurden daraufhin aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gelöscht. Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden, so sind das

Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren. Dies ist als Hinweis unter dem Abschnitt „Altlasten“ im Bebauungsplan enthalten. Die in diesem Fall zu beachtende Vorgehensweise und die einzuleitenden Maßnahmen sind beschrieben.

## **9. Belange von Natur und Landschaft**

---

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eine damit verbundene naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich. Ausschlussgründe für ein Verfahren nach §13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor, da das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet bzw. keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt werden. Das Gelände stellt eine Baulücke dar, die durch die geplante Bebauung geschlossen wird. Schutzgüter sind nach Einschätzung des Umweltamtes nicht betroffen. Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann aus Sicht der Fachbehörde (Umweltamt) abgesehen werden. Ein Ausgleichflächennachweis ist nicht zu führen.

## **10. Bodendenkmäler/Bau und Kunstdenkmäler**

---

Mit archäologischen Bodenfunden ist nicht zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht nach Art.8 DSchG ist in den Hinweisen des Bebauungsplanes enthalten.

Belange von Bau und Kunstdenkmälern sind nach Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege von der Planung nicht berührt.

## **11. Kosten**

---

Für die Stadt Ingolstadt werden voraussichtlich keine Kosten anfallen. Sollten durch eventuell erforderliche Umbaumaßnahmen im Straßenbereich Kosten entstehen, sind diese von der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft als Verursacher zu tragen. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen für die Erschließung der Ver- und Entsorgungsleitungen der Ingolstädter Kommunalbetriebe kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt und entsorgt werden, trägt der Grundstückseigentümer die durch die schädlichen Bodenveränderungen veranlassten Mehrkosten.

Aufgestellt am 10.06.2015  
Ergänzt am 18.12.2015

**Stadt Ingolstadt**  
Stadtplanungsamt  
Sachgebiet 61/2