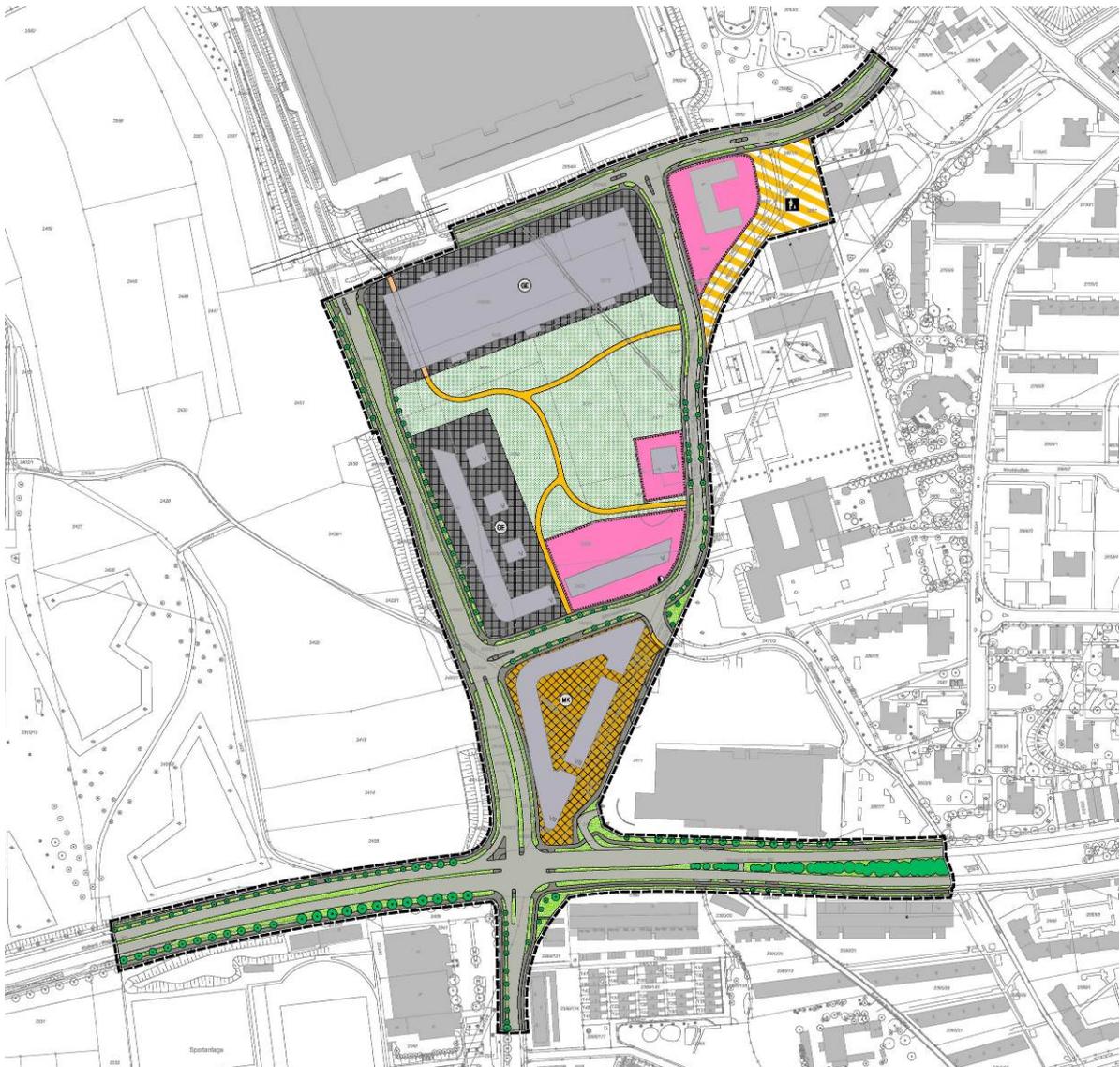




**Stadt Ingolstadt**

# **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 114 M Ä I „AN DER STINNESSTRASSE“**



## **BEGRÜNDUNG**

STAND: FEBRUAR 2016  
Änderungsbeschluss

Stadtplanungsamt Ingolstadt

# **Teil I - PLANBEGRÜNDUNG**

---

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 114 M Ä I „An der Stinnesstraße“**

### **I.1 Anlass der Planung und Inhalt der Änderung**

### **I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **I.3 Lage und Größe Baugebietes**

## I.1 Anlass der Planung, Art der Vorhaben und Inhalt der Änderung

---

I

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M „GVZ-Erweiterung“ ist seit dem 23.06.2010 rechtskräftig.

Mittlerweile wurde der nördliche Bereich, der die Bauflächen für die GVZ-Hallen R und S beinhaltet, bebaut. Durch die Errichtung der Halle T im direkten Anschluss an die Halle S wurde eine Änderung der Verkehrsflächen südlich davon notwendig. Zudem entsprechen die Errichtung einer Schule (Swiss-International-School) im Bereich ehemalige Permoser- und Furtwänglerstraße, die Änderung der Verkehrsführung im Bereich der Stinnesstraße sowie der Umbau des Knotens an der Richard-Wagner-Straße nicht mehr den ursprünglichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Für die verbleibenden Flächen gibt es teilweise konkrete Nutzungsvorstellungen die ebenfalls nach einer Neuordnung der Festsetzungen und einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung des Areals verlangen:

- Südlich der Furtwänglerstraße soll eines von mehreren „Satelliten-Parkhäuser“ mit ca. 2.400 bis 3.000 Stellplätzen auf mindestens sechs Geschossen entstehen. Die tatsächliche Größenordnung wird im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der zu erwarteten Verkehrsströme, den gestalterischen Ansprüchen im Umfeld zur Landesgartenschau sowie der Wirtschaftlichkeit erarbeitet.  
Für das Parkhaus – auch im Hinblick auf eine Nutzung eines Teils der Stellplätze für Besucher der LGS - ist auf der einen Seite eine direkte Anbindung an die Hans-Stuck-Straße und die Furtwängler Straße wichtig, auf der anderen Seite eine möglichst kurze und leistungsfähige Anbindung des geplanten Shuttle-Bus-Verkehrs von der Stinnesstraße an das Stammwerk der Audi AG.
- Südlich des Parkhauses ist eine Grünfläche geplant die während der Landesgartenschau für LGS dienende Nutzungen zur Verfügung steht. Nach 2020 wird auf diese Fläche der bislang an der Gaimersheimer Straße liegende Spielpark verlagert. Durch diese Fläche entsteht eine Grünverbindung über die, mithilfe eines Steges im Bereich des Parkhauses über die Hans-Stuck-Straße, ein attraktiver Zugang aus dem Piusviertel in den zukünftigen Naherholungsbereich möglich ist.
- Im Bereich des Knotens an der Richard-Wagner-Straße plant ein Investor auf einem tortenförmigen Grundstück zwischen Hans-Stuck-Straße, Stinnesstraße und Kaufland eine sechs- bis siebengeschossige Blockrandbebauung mit überwiegend Büronutzung und ca. 20% Wohnen und einer GFZ von 3,0.
- Auf Empfehlung des Gestaltungsbeirates vom 22.01.2016 soll die, zu den Schulen an der Permoserstraße hin offene Grünfläche entlang der Hans-Stuck- und der Stinnesstraße durch eine klare bauliche Kante gefasst werden. Die Wandhöhen beschränken sich auf maximal 17,00 m. In diesem Bereich sind die Errichtung eines Pflegeheims sowie ein Projekt zum „inkluisivem Wohnen“ geplant. Auf den verbleibenden Flächen soll weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen.
- Durch einige neue Rahmenbedingung (z.B. geänderte Lage des Neubaus der Halle T) war es notwendig den südlichen Straßenverlauf im Bereich der verlängerten Furtwängler Straße zu verändern. Bei der positiven Entscheidung für die LGS 2020 war ein wesentliches Kriterium eine großzügige grüne Verbindung aus dem Piusviertel über den bestehenden Spielpark. Der bisher geplante Grünzug

zwischen GVZ II und Halle T war hierfür nicht geeignet und wurde deswegen an der Südgrenze der Halle T vorgesehen. Dadurch musste die Furtwänglerstraße verlegt werden, so dass eine rechtwinklige Anbindung an die Hans-Stuck-Straße erfolgt. Die neue Ausrichtung verbessert die Situation der Anbindung des Grünzuges zum Spielpark sowie die Erschließung der SIS (Swiss International School). Dafür musste der nördliche Anschluss der Stinnesstraße auf der Westseite des Schulgeländes errichtet werden.

Im Bereich des früheren Anschlusses der Permoser- an die Furtwänglerstraße soll zwischen der SIS und der August-Horch-Schule ein öffentlicher Platz mit Campuscharakter entstehen.

In den vorherigen Planungen war die Ausführung des Knotens Süd als Kreisverkehr enthalten, mit Unterführung des Hauptstroms der Richard-Wagner-Straße in Ost-/Westrichtung.

Dazu wäre umfangreiche und kostenintensive Umbaumaßnahmen erforderlich gewesen.

Auf der Grundlage eines Kreisverkehrs wären die notwendigen gesicherten Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer nur unzureichend zu realisieren gewesen. Dieser Sachverhalt gewinnt an Bedeutung, wenn man einerseits die Anordnung der Schulen an der Stinnesstraße im Norden und der Sportanlagen im Süden und andererseits die Lage des Einkaufszentrums nördlich und der Wohngebiete südlich der Richard-Wagner-Straße betrachtet.

Für den Ausbau des Knotenpunktes wurden deshalb verschiedenen Varianten untersucht. Der Ausführungsplanung liegt nun eine höhengleiche Kreuzung mit Signalanlage zu Grunde.

Der nördliche Teil der Permoserstraße (jetzt Stinnesstraße) mit der Erschließung des Einkaufszentrums und den Schulen musste mit einer neuen Einmündung an die Hans-Stuck-Straße angeschlossen werden. Für die Erschließung des Einkaufszentrums wurde eine abgeänderte Variante gewählt, um die westlichen Anbindung an die Richard-Wagner-Straße nur für die Anlieferung mit Lkw-Verkehren zu gestalten, die Ein- und Ausfahrt für Kunden erfolgt davon getrennt über die Einsteinstraße.

Die Permoserstraße westlich des Einkaufszentrums wurde zurückgebaut, lediglich die Geh- und Radwegverbindung zur großen Kreuzungsanlage wurde neu gestaltet.

Aufgrund der Neuplanungen wird nördlich der Stinnesstraße die bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 114 M festgesetzte Art der baulichen Nutzung aus eingeschränktem Gewerbegebiet, Gemeinbedarf und Grünfläche nur lage- und flächenmäßig neu geordnet.

Südlich der Stinnesstraße wird ein Kerngebiet festgesetzt.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse, die Wandhöhe und die Geschossflächenzahl angepasst:

Bisher:	max. IV	max. 16,0 m	max. 1,2
Neu:	max. VI	max. 17,0 m	max. 1,45 (nördlich / ohne Parkhaus)
	max. VII	max. 26,0 m	max. 3,0 (südlich)

## I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

---

### Bebauungsplan

Der Stadtrat hat am 15.04.2010 den Bebauungsplan Nr. 114 M „GVZ-Erweiterung“ als Satzung beschlossen. Durch die Änderungen u.a. der Art der baulichen Nutzung von eingeschränktem Gewerbegebiet und Gemeinbedarf im südlichen Bereich in ein Kerngebiet sind die Grundzüge der Planung berührt. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes im Regelverfahren notwendig.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht bisher für den Bereich gewerbliche Bauflächen und Flächen für Gemeinbedarf vor.

Die Neuordnung der Flächen sowie die Ausweisung eines Teilbereichs als Kerngebiet erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt.

## I.3 Lage und Größe des Baugebietes

---

Der betroffene Planbereich liegt ca. 3 km Luftlinie nordwestlich des Stadtkerns und ca. 1,5 km südlich des AUDI – Werkes im Anschluss an die Halle T des bestehenden Güterverkehrszentrums. Im Westen schließt der südliche Teil des zukünftigen Landesgartenschaugeländes an.

Der Änderungsbereich überdeckt eine Fläche von ca. 14,4 ha. Er umfasst ganz oder teilweise (\*) folgende Grundstücke der Gemarkung Ingolstadt:

2333\*, 2342/3\*, 2369/9\*, 2369/10, 2408/2, 2409/2, 2409/3, 2411/1, 2413, 2413/2, 2413/3, 2413/4, 2413/5, 2414/2, 2415, 2415/2\*, 2415/23, 2415/24, 2415/29, 2415/30, 2415/31, 2416, 2416/2, 2416/3, 2418, 2419/1, 2419/2, 2420/2, 2422, 2422/2, 2422/3, 2422/4, 2422/5, 2423, 2423/3, 2431/1\*, 2431/2\*, 2439/3, 2439/4, 2439/6, 2439/7, 2440, 2441, 2441/1, 2444, 2444/1\*, 2444/2, 2444/3\*, 2563/5, 2563/13, 2563/14, 2563/15, 2563/16, 2563/17, 2566, 2567, 2568, 2569, 2569/1, 2569/2, 2569/4, 2570, 2570/1, 2570/3, 2571, 2572, 2572/1, 2572/2, 2573, 2576, 2576/1, 2576/2, 2577/1, 2577/2, 2578/1, 2578/2, 2581/4, 2581/5, 2587/11, 2587/13, 2587/17, 2587/18, 2651\*, 2661\*, 2661/3\*, 2661/5, 2661/6\*, 2662/1, 2662/2\*, 2662/3, 2662/6, 2662/7, 2663, 2663/1, 2663/4, 2663/11, 2663/12, 2663/17, 2664, 2664/1, 2664/5, 2664/6, 2695/5, 2695/6, 2697/5, 2697/8;

## Flächenbilanz:

Geltungsbereich	ca. 14,44 ha	100 %
Nettobauland	ca. 5,58 ha	38,6 %
- Gemeinbedarf	ca. 1,28 ha	
- GE	ca. 3,13 ha	
- MK	ca. 1,17 ha	
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 4,82 ha	33,4 %
- Bestand	ca. 4,29 ha	
- Neu	ca. 0,53 ha	
Grünflächen	ca. 4,04 ha	28,0 %
- Straßenbegleitgrün	ca. 1,65 ha	
- öffentliche Grünflächen	ca. 2,39 ha	

Aufgestellt am 19.02.2016

**Stadt Ingolstadt**  
Stadtplanungsamt  
Sachgebiet 61/21