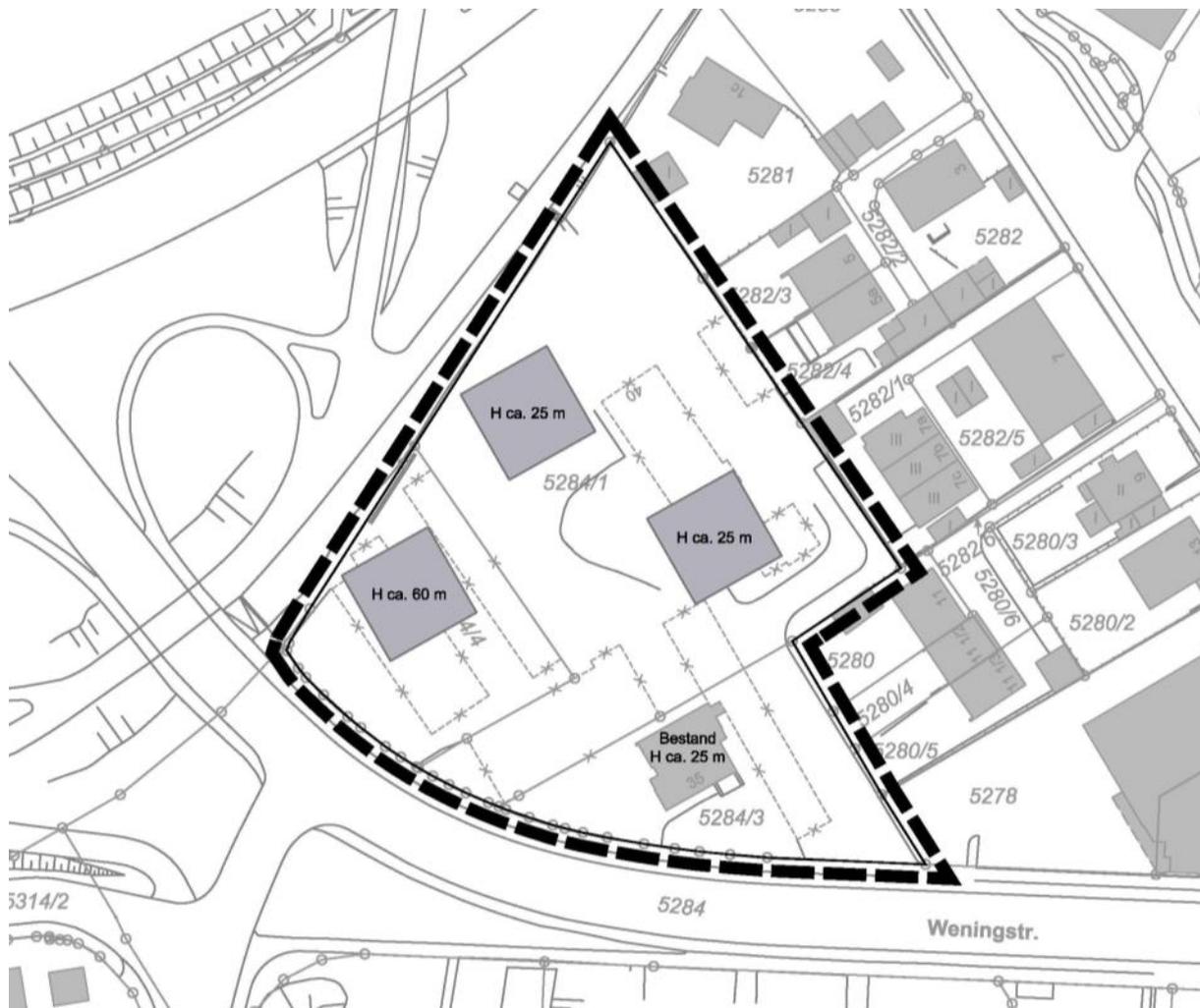




# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## NR. 120 C - „HOCHHAUSBEBAUUNG AN DER WENINGSTRASSE“



# BEGRÜNDUNG

STAND: April 2016 - Aufstellungsbeschluss

# **BEGRÜNDUNG**

---

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **NR. 120 C - „HOCHHAUSBEBAUUNG AN DER WENINGSTRASSE“**

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

18.04.2016

# PLANBEGRÜNDUNG

---

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 120 C -  
HOCHHAUSBEBAUUNG AN DER WENINGSTRASSE

- 1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 3. Bodenordnende Maßnahmen**
- 4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
  - 4.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 4.2 Lage
  - 4.3 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild
  - 4.4 Beschaffenheit/ Baugrund
- 5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**
  - 5.1 Bauliche Ordnung
  - 5.2 Grünordnung
- 6. Erschließung**
  - 6.1 Straßen und Wege
  - 6.2 Öffentlicher Nahverkehr
  - 6.3 Ver- und Entsorgung
- 7. Entwässerung**
- 8. Immissionen/ Emissionen**
- 9. Altlasten**
- 10. Denkmalpflege**
- 11. Kosten**

## **1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens**

---

Anlass der Planung ist die Schaffung von neuem, innerstädtischem Wohnraum für Auszubildende.

Dabei sollen auf einem ca. 6.700 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches sich im Besitz der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt (GWG) befindet, zu dem bestehenden „KIM-Hochhaus“ drei weitere Gebäude mit Einzelappartements und Mehrzimmer-Wohnungen für Wohngemeinschaften entstehen.

Das geplante Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Neben ca. 190 Wohnplätzen sollen Flächen für Gemeinschaftsfunktionen, sowie eine gastronomische Einrichtung entstehen, die auch für die Bewohner des Quartiers offen steht.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

---

Für das Vorhaben soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. vom Vorhabenträger, der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG), wurde der Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Da es sich bei dem Planungsgebiet um ein innerstädtisches Gebiet handelt, auf dem durch Nachverdichtung zusätzliche Gebäude entstehen werden, soll das Vorhaben als Verfahren zur Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Von der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung wird jedoch nicht Gebrauch gemacht. Es sollen wie üblich frühzeitig die Öffentlichkeit und alle Träger öffentlicher Belange beteiligt werden.

Die formalen Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben:

- die zulässige Grundfläche des Vorhabens im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter der geforderten Maximalgrenze von 20.000 m<sup>2</sup>,
- es wird durch den Bebauungsplan kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- das Gebiet befindet sich nicht in einem Flora-Fauna-Habitat- oder Vogelschutzgebiet.

## **3. Bodenordnende Maßnahmen**

---

Da sich die betroffenen Grundstücke aktuell und auch zukünftig im Besitz eines Eigentümers befinden, der zugleich Bauherr sein wird, sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

## **4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

---

### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 6.700 m<sup>2</sup> umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung **Ingolstadt**:  
5284/1 - 5284/4 - 5284/3

### **4.2 Lage**

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

Nördlich des Bebauungsplanumgriffs befindet sich in ca. 500 m Entfernung die Eislaufarena und in ca. 800 m Entfernung das Erlebnisbad „Wonnemar“. Durch den nordwestlich gelegenen Klenzepark und über den Donausteg ist die etwa 1 km entfernte Altstadt Ingolstadts sehr gut fußläufig zu erreichen.

### **4.3 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild**

Bei dem auf dem Flurstück 5284/3 befindlichen Gebäude handelt es sich um das sog. KIM-Hochhaus. Es wurde kürzlich saniert und beinhaltet 39 Appartements für Auszubildende. Es ist inklusive Dachaufbauten 26,7 m hoch. Nordöstlich des Geltungsbereichs, entlang der Asamstraße befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser. 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 27,6m. Auch südlich der Weningstraße dominieren mehrgeschossige Zeilenbauten.

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

### **4.4 Beschaffenheit/ Baugrund/Grundwasser**

Für detaillierte Angaben zum Baugrund sind vom Vorhabenträger entsprechende Untersuchungen zu beauftragen und in die weitere Planung mit einzubeziehen.

Im Vorfeld des Verfahrens wurden seitens der Ingolstädter Kommunalbetriebe (IN KB) bereits einige Aussagen getroffen. So liegt die derzeitige mittlere Grundwasserhöhe bei ca. 4,20 m unter Geländeniveau. Bei 5-10-jährigen Grundwasserhöchstständen verringern sich die Grundwasserflurabstände jedoch auf durchschnittlich 3,70 m unter Geländeoberkante. Tief liegende Gebäudeteile (Keller/Tiefgarage) sind unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstand) mit druckdichten Wannen bzw. gegen Auftrieb auszubilden. Weitere Aussagen zu den Bemessungsgrundwasserständen werden im Laufe des Verfahrens erwartet und entsprechend berücksichtigt.

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

### **5.1 Bauliche Ordnung**

Der Bedarf an Wohnraum in Ingolstadt ist nach wie vor sehr groß. Insbesondere bezahlbarer Mietwohnungsbau und Sonderwohnformen für Studierende und Auszubildende sind nachgefragt.

Auf dem Gelände an der Wening- / Südlichen Ringstraße hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft (GWG) im letzten Jahr die Sanierung des ehemaligen KIM-Hauses (jetzt Greenhouse) fertiggestellt. Dort wurden 39 Appartements für Auszubildende geschaffen.

Da aktuell auf dem Grundstück neben dem Greenhouse und dem Tilly Wohnheim, das derzeit als Unterkunft für Asylbewerber dient, Stellplätze städtebaulich unbefriedigend in Einzelgaragen-Gebäuden nachgewiesen werden und bei einer Gesamtfläche der drei Grundstücke von 6.700 m<sup>2</sup> Potential für eine Nachverdichtung besteht, wird eine Neuordnung der Fläche angestrebt.

Der Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht drei zusätzliche Punkthäuser in zwei Bauabschnitten vor. Der erste Bauabschnitt umfasst die beiden Gebäude im Süd-Westen des Geländes.

Das südlichste dieser beiden Gebäude soll als Hochhaus mit knapp 60 Metern Höhe (absolute Höhe = 423 müNN) verwirklicht werden und ausschließlich Einzelappartements (ca. 140-160) enthalten. Das zweite Gebäude soll höhenmäßig an das Greenhouse angepasst werden (ca. 25 m) und etwa 25 bis 30 Mehrzimmer-Wohnungen für Wohngemeinschaften enthalten.

Das dritte Gebäude soll in einem zweiten Bauabschnitt nach Nutzungsaufgabe und Abbruch des Tilly-Wohnheimes errichtet werden. Je nach dem bis dahin absehbaren Bedarf an Wohnraum soll es Einzelappartements oder Mehrzimmer-Wohnungen enthalten. Die Höhe orientiert sich wiederum am Greenhouse.

Derzeit wird vom Stadtplanungsamt ein „Hochhauskonzept“ erstellt, in dem mögliche Standorte für zukünftige Hochhäuser untersucht werden. Der Entwurf des Konzeptes definiert das Gebiet als einen „für Hochhäuser potentiell geeigneten Bereich“, in dem eine zulässige Gebäudehöhe 423 mÜNN nicht überschritten werden darf. Als Werkzeug zur Nachverdichtung, bei gleichzeitiger Schaffung qualitativ hochwertiger und großflächigen Außen- und Grünräumen, scheint das Punkthochhaus an dieser Stelle eine geeignete Typologie. Außerdem ergänzt dieses Gebäude das bestehende Hochhaus (Greenhouse) und ist Bestandteil eines neuen, in sich schlüssigen Gebäude-Ensembles.

Das Quartier entlang der Asam- und Feselenstraße ist geprägt von freistehenden, mehrgeschossigen Gebäuden, die in weitläufigen, parkähnlichen Grünanlagen eingebettet sind. Diese Typologie findet sich in dem vorliegenden Bebauungsplan mit relativ kleinen Baugrenzen wieder, wonach sich große Grünflächen und Aufenthaltsflächen ergeben.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet WA (max. GFZ 1,7)

### **Wohneinheiten**

Bauabschnitt 1: Ca. 140-160 Einzelappartements und 25-30 Mehrzimmer-Wohnungen

Bauabschnitt 2: Mehrzimmer-Wohnungen oder Einzelappartements, wird bis zum nächsten Verfahrensschritt konkretisiert

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

Der genaue Stellplatzbedarf wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert und entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Errichtung einer Tiefgarage ist vorgesehen.

## **5.2 Grünordnung**

Der Entwurf sieht bereits großflächige Grünanlagen zwischen den Gebäuden vor. Die Anforderungen des Gartenamtes zur Begrünung und dem Erhalt von Baumbeständen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

## **6. Erschließung**

---

### **6.1 Straßen und Wege**

Mit der Südlichen Ringstraße ist das Planungsgebiet bestens an das städtische Straßennetz angebunden. Erschlossen wird es über die Wenigstraße, die direkt am Planungsgebiet in die Südliche Ringstraße mündet. An diesem Knotenpunkt ist außerdem ein Fuß- und Radweg gelegen, der über eine Unterführung die Südliche Ringstraße und die Wenigstraße kreuzt. Dieser soll zukünftig barrierefrei direkt an das Untergeschoss des Gebäudeensembles angeschlossen werden.

Die Tiefgarageneinfahrt an der Wenigstraße wird mit Rücksicht auf die dort befindliche Bushaltestelle zusammen mit der INVG im weiteren Verfahren konkretisiert.

### **6.2 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Planungsgebiet ist sehr gut an das städtische Busnetz angeschlossen. Die Haltestelle „Wenigstraße“ 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.

## 6.3 Ver- und Entsorgung

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR sichergestellt.

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Die Ableitung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt über Grundstücksanschlüsse mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal EI 600/900 in der Weningstraße.

Ausführlichere Aussagen werden im weiteren Verfahren erwartet und, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## 7. Entwässerung

---

Ausführlichere Aussagen werden im weiteren Verfahren erwartet und, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## 8. Immissionen/ Emissionen

---

Auf das Plangebiet wirken sich die stark befahrene, unmittelbar anliegende Südliche Ringstraße sowie die ca. 150 m entfernte Bahntrasse aus. Um entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz definieren zu können, wird im Zuge des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

## 9. Altlasten

---

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

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. Entsprechende Hinweise oder Festsetzungen werden im Laufe des Verfahrens von den Fachstellen erwartet.

## 10. Denkmalpflege

---

### **Bodendenkmäler**

Nach bisherigem Kenntnisstand besteht seitens der Bodendenkmalpflege kein Einwand.

### **Bau- und Kunstdenkmäler**

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich in der Nähe des Ensembles „Altstadt Ingolstadt“, die sich durch ihre charakteristische Silhouette auszeichnet, 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. Zu vermeiden ist die Sichtbarkeit des Gebäudes in Sichtachsen und Blickbeziehungen, die mit den Denkmälern „Altstadt“ und „Landesfestung“ in Verbindung stehen.

Im weiteren Verfahren ist durch eine Sichtfeldanalyse zu klären, inwieweit der Hochpunkt in prägnante Sichtachsen ragt oder gemeinsame Ansichten mit der Festung tangiert werden.

## 11. **Kosten**

---

Die durch das Vorhaben eventuell entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Aufgestellt am 18.04.2016

**Stadt Ingolstadt**  
Stadtplanungsamt  
Sachgebiet 61/2