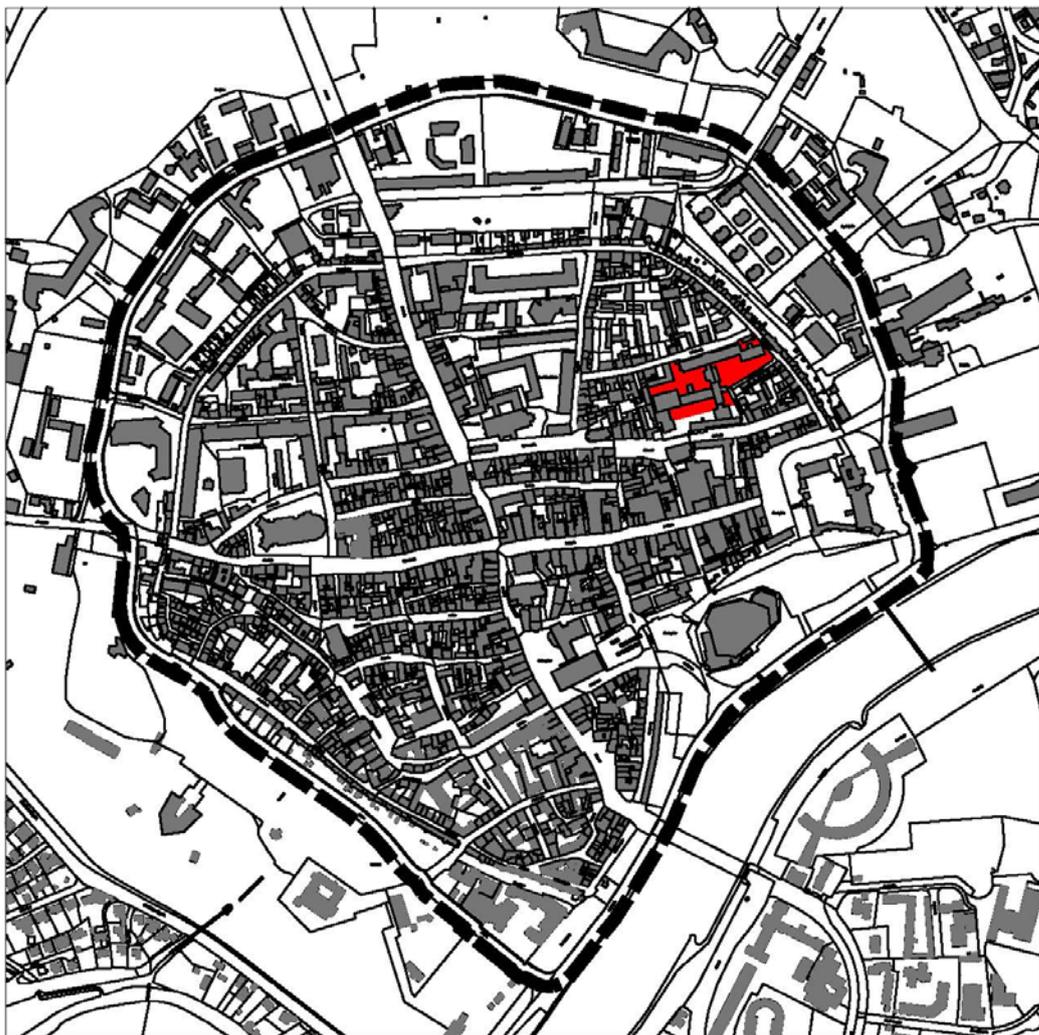




**Stadt Ingolstadt**

---

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 100 Ä II**  
**„Altes Krankenhausgelände“**  
**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100**  
**nach § 13 a BauGB**



**BEGRÜNDUNG**

Stand: Mai 2013

# **BEGRÜNDUNG**

---

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 100 Ä II**  
**„Altes Krankenhausgelände“**  
**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 nach § 13 a**  
**BauGB**

|               |                       |                   |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| <b>TEIL I</b> | <b>PLANBEGRÜNDUNG</b> | <b>06.09.2012</b> |
|               | ergänzt               | <b>Mai 2013</b>   |

**TEIL II**    **UMWELTBERICHT**

Entfällt, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung durchgeführt wird.

# **TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG**

---

BEBAUUNGSPLAN Nr. 100 Ä II „Altes Krankenhausgelände“ /  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 nach § 13 a BauGB

## **I.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

## **I.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

I.2.1 Lage

I.2.2 Größe

I.2.3 Beschaffenheit / Baugrund

## **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

## **I.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**

I.4.1 Anlass der Planung

I.4.2 Bauliche Ordnung

I.4.3 Art der baulichen Nutzung

## **I.5 Erschließung**

## **I.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

---

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 100 "Altstadt" der Stadt Ingolstadt weist in dem zur Überplanung anstehenden Bereich Flächen für den Gemeinbedarf aus. Im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens wird der Bebauungsplan Nr. 100 im Bereich des „Alten Krankenhausgeländes“ in ein „Besonderes Wohngebiet“ geändert. Die zu berücksichtigenden planungsrechtlichen Belange wurden in einer Trägervorabstimmung ermittelt. Im Anschluss an die Entwurfsgenehmigung erfolgte zwischen 07.03.2013 und 08.04.2013 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

## **I.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

### **I.2.1 Lage**

---

Der überplante Bereich liegt im Nord-Osten der Altstadt zwischen „Sebastianstraße“, „Beckerstraße“ und „Großer Rosengasse“ (ehemaliges Krankenhausgelände). Das Gebiet ist ein derzeit bebautes Grundstück. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 200 m. Der Geltungsbereich umfasst teilweise das Grundstück der Gemarkung Ingolstadt Flr.Nr. 841.

### **I.2.2 Größe**

---

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 11.100 m<sup>2</sup>.  
Hiervon sind ca. 5.000 m<sup>2</sup> oberirdisch überbaute Fläche.

### **I.2.3 Beschaffenheit / Baugrund**

---

Der Planbereich wurde zuletzt als Standort für ein Altenpflegeheim, psychiatrische Stationen mit angeschlossenem Wohnbereich sowie einer Kindertagesstätte genutzt. Das Baugebiet ist nahezu eben. Das Geländeniveau des überplanten Bereiches bleibt unverändert. Der Gebäudebestand wird verändert.

## **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

---

Innerhalb des Umgriffes der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanänderung sind bodenordnende Maßnahmen (Baulandumlegung) nicht erforderlich.

## **I.4 Städtebauliche Leitgedanken**

### **I.4.1 Anlass der Planung**

---

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Standortverlagerung der derzeitigen Nutzungen, so dass das Gelände für eine Neuordnung zur Verfügung steht.

### **I.4.2 Bauliche Ordnung / Nutzung**

---

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Art der Nutzung im Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

Nach § 1 Abs. 7 sowie § 4a Abs. 4 BauNVO ist aus besonderen städtebaulichen Gründen eine geschossweise Trennung der Nutzungen möglich. Die beabsichtigte Nutzungsmischung berücksichtigt zum besonderen Schutz der Wohnnutzung und deren höhere Anforderung an den Lärmschutz die geschossweise räumliche Trennung zwischen Wohnen und der sonstigen zulässigen Nutzung. Weiterhin kann sich aus der geschossweisen Trennung eine städtebaulich erwünschte Belebung der Erdgeschosszone ergeben.

Beabsichtigt ist eine Nutzungsmischung wie folgt:

|    |  |
|----|--|
| UG | Tiefgarage im Neubaubereich                                |
| EG | Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe / Dienstleistung |
| OG | Schwerpunkt Wohnen, vereinzelt Dienstleistung              |

#### **I.4.3 Art der baulichen Nutzung**

---

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches werden als „Besonderes Wohngebiet“ nach § 4a BauNVO ausgewiesen.

Nach § 4a Abs.1 BauNVO sind besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen nach § 4a Abs. 2 eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne des Absatzes 2 des § 4a BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzung aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sind. Die nach § 4a Abs. 3 Ziff. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügensstätten und Tankstellen“ sowie die unter § 4a Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe fallenden „Sexshops und Videotheken“ werden als unzulässig festgesetzt. Dies begründet sich zum einen aus dem Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes im baulichen Zusammenhang des denkmalgeschützten Ensemblebereiches sowie der Nähe zu zahlreichen Baudenkmalern. Zum anderen kommt nach den Ergebnissen des Wohnungsbauentwicklungskonzeptes STEP 2012/13 der Altstadt als Wohnstandort besondere Bedeutung zu. Zur Innenentwicklung soll daher auf der neu zu ordnenden Fläche dem Wohnen und der Nahversorgung besonders Raum geschaffen werden, zumal für die ausgeschlossenen Nutzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend substantieller Raum besteht. Die besondere Bedeutung der Wohnnutzung im Planungsgebiet soll durch den Ausschluss der genannten Nutzungen nicht durch einen Trading- down-Effekt gefährdet werden.

Ziel ist es, das Gelände städtebaulich und funktional im Sinne einer Stärkung des Nord-Ost-Quartiers als Wohnstandort aufzuwerten. Neben dem Schwerpunkt Wohnen sind gebietsverträgliche Dienstleistungseinrichtungen und insbesondere im südlichen Bereich angrenzend an den Holzmarkt Einzelhandelsnutzungen unter 800 m<sup>2</sup> zur Nahversorgung beabsichtigt.

#### **I.5 Erschließung**

---

Der Planungsbereich ist bereits über die Sebastian- und Beckerstraße erschlossen. In Anlehnung an die historische Gassensituation wird für den Fuß- und Radverkehr eine neue Verbindung zwischen Sebastian- und Beckerstraße hergestellt, die auch den Rettungs- und Anlieferverkehr gewährleistet.

## **II Redaktionelle Hinweise**

### **II.1 Altlasten**

---

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht Altlastenverdacht. Bei Erdarbeiten sind ein Altlastensachverständiger und eine in der Kampfmittelräumung erfahrene Firma zu beteiligen.

Sollte sich im Zuge von Baumaßnahmen ein konkreter Altlastenverdacht oder ein schädliche Bodenverunreinigung bestätigen sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren. Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigten Flächen mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß unter Beachtung der Vorgaben „Ländergemeinschaft Abfall“ zu entsorgen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belasteten Auffüllungen ist nicht zulässig.

Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwendung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend einzuhalten.

### **II.2 Denkmalschutz**

---

#### **Bodendenkmalpflege**

Im Planbereich sowie im gesamten Altstadtbereich befinden sich untertägige Siedlungsteile der Stadterweiterung des 14. / 15. Jahrhunderts und der Siedlung des Hochmittelalters (Osterdorf).

Für die Durchführung baulicher Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art, dazu zählt auch der Abriss der bestehenden Bebauung bzw. Ausbau rezenter Einbauten, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

#### **Bau- und Kunstdenkmalpflege**

Die Beachtung der Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG ist obligatorisch. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei nachgelagerten Verfahren zu beteiligen.

### **II.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

---

Es obliegt dem Bauherren rechtzeitig mit den Spartenträgern Kontakt aufzunehmen und die Erstellung der Erschließungsanlagen und Leitungen zu koordinieren.

### **Entwässerung Schmutzwasser**

Der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist obligatorisch. Der im Planbereich befindliche Entwässerungskanal DN 300 bleibt erhalten; die bestehende Kanaltrasse ist zu berücksichtigen.

### **Regenwasser**

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belasteten Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

### **Grund- und Schichtwasser**

Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

### **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung (Grundversorgung) ist über die ausreichend dimensionierte Wasserversorgungsleitung in der Sebastian- bzw. Beckerstraße sichergestellt.

Bei einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind geplante Wasserleitungen innerhalb des Plangebietes zu beachten. Dazu ist das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ sowie das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu berücksichtigen. Es ist darauf zu achten, dass sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der vorhandenen bzw. zu errichtenden Versorgungsleitungen und Anlagen beeinträchtigen oder gefährden können, nicht vorgenommen werden.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Vorgaben des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz zu beachten.

Aufgestellt am 06.09.2012

Ergänzung der redaktionellen Hinweise und Präzisierung im Mai 2013

Stadt Ingolstadt  
Stadtplanungsamt  
Sachgebiet 61/1