

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§12 BauGB)

Nr. 168 E „Hochhaus am Nordbahnhof“

Bebauungsplan der Innenentwicklung

nach §13a BauGB

Begründung

Entwurf



Auftraggeber:	Auftragnehmer:
AllfinA & Cie. S.A. Uraniastraße 11, CH-8001 Zürich	 Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen, Tel.: 08331-490 40, Fax: 08331-490 420

Auftraggeber: AllfinA & Cie. S.A.
Uraniastraße 11
CH-8001 Zürich

Vertreten durch Herrn Norbert Klein

**Auftragnehmer
und Verfasser:**



Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Tel.: 08331 / 4904-0

Fax: 08331 / 4904-20

Email: info@lars-consult.de

Internet: www.lars-consult.de

Gegenstand: Vorhabenbezogener Bebauungsplan § 12 BauGB
Nr. 168 E „Hochhaus am Nordbahnhof“ nach §13a BauGB
Stadt Ingolstadt - Begründung

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Bernd Munz – Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Hofer – Stadtplaner

Ort, Datum: Memmingen, 12.06.2013

Inhaltsverzeichnis

5.	BEGRÜNDUNG	1
1	Planungsanlass	1
1.1	Anlass, Zweck und Ziele der Planung.....	1
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	1
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan Ingolstadt (14) ..	1
2.2	Flächennutzungsplan.....	2
2.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	2
2.4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.....	3
3	Das Plangebiet.....	3
3.1	Lage, Größe und Topographie.....	3
3.2	Erschließung und öffentlicher Nahverkehr.....	4
3.3	Ökologie und Baumbestand	4
3.4	Untersuchung gefährdeter Tierarten.....	4
3.5	Untersuchung bestehender Immissionsbelastungen	4
3.6	Geologische und hydrologische Voraussetzungen	4
3.7	Altlasten	7
3.8	Bau- und Bodendenkmäler	8
4	Planung	10
4.1	Städtebauliches Konzept und Architektur	10
4.2	Erschließung.....	10
4.3	Grünordnung	11
5	Festsetzungskonzept	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise, Baulinie und Baugrenze.....	14
5.4	Erschließung.....	16
5.5	Grünordnung	17
5.6	Umgrenzungslinie für Balkone und Erker.....	17
5.7	Umgrenzungslinien für Tiefgaragen.....	17
6	Örtliche Bauvorschriften	18
6.1	Dachformen	18
6.2	Dach- und Fassadengestaltung.....	18
6.3	Werbeanlagen	18

6.4	Stellplätze und Stellplatzgestaltung.....	18
7	Weitere Festsetzungen durch Text	19
7.1	Artenschutz.....	19
7.2	Schallschutz.....	20
7.3	Altlasten	22
8	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	23
8.1	Bau- und Bodendenkmäler	23
8.2	Niederschlagswasser	23
8.3	Bahnbetrieb	23
8.4	Brandschutz.....	24
9	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes.....	25
10	Bodenordnende Maßnahmen	25
11	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen.....	25
11.1	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	25
11.2	Wasserversorgung	26
11.3	Energieversorgung.....	26
11.4	Müllbeseitigung	27
12	Flächenbilanzierung.....	27
12.1	Flächenermittlung	27

5. Begründung

1 Planungsanlass

1.1 Anlass, Zweck und Ziele der Planung

Die AllfinA & Cie. S.A. (im Weiteren Vorhabenträgerin genannt) plant an der östlichen Ringstraße im Bereich des Nordbahnhofes Ingolstadt die Errichtung eines 14-geschossigen Hochhauses mit winkelförmigem Sockelgeschoss. Das Gebäude soll zusammen mit dem neu errichteten Bahnhofsgebäude (mit Hochgarage) und dem Busbetriebshof den Übergang vom Bahnhofsgelände hin zur Ringstraße städtebaulich fassen und mit dem Hochhaus eine markante Akzentuierung schaffen.

Im Gebäude ist die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen (Büroflächen sowie ggf. Konferenz- und Ausstellungsbereiche) vorgesehen - mit dem Vorhaben soll der dringende Bedarf an Büroflächen im gehobenen Segment gedeckt werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan Ingolstadt (14)

Die Region Ingolstadt liegt entsprechend der Raumstrukturkarte des LEP im Kreuzungsbereich der überregionalen Entwicklungsachse A9 (München – Berlin) und den regional bedeutsamen Bundesstraßen B13, B16 und B300. Darüber hinaus verläuft die Bahntrasse München – Berlin in Nord-Süd-Richtung sowie Regensburg – Ulm / Augsburg in Ost-West-Richtung durch die Region, mit Haltestellen Ingolstadt Hauptbahnhof und dem neu errichteten Bahnhofsgebäude Ingolstadt Nord. Die Metropolregion München liegt ca. eine Autofahrtstunde entfernt.

Die Stadt Ingolstadt ist das Oberzentrum der Region Ingolstadt und hat ca. 128.700¹ Einwohner. Aufgrund der guten Anbindung, der Lage im Raum und der starken Wirtschaftsstruktur (z.B. Audi, EADS) verzeichnete die Stadt ein starkes Bevölkerungswachstum, seit den 1960er Jahren hat sich die Einwohnerzahl verdoppelt. Für die Stadt Ingolstadt ist auch für die nächsten 10 - 15 Jahre² von einem stark zunehmenden Bevölkerungsanstieg (7,5% und mehr) auszugehen.

¹ Quelle: Melderegister Juni 2013

² Quelle: Statistik kommunal, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030

Die Indikatoren: Lage im Raum, vorhandene Wirtschaftsstruktur sowie die besondere Lage des Baugrundstücks (ca. 5 – 10min Gehminuten bis zur Innenstadt) lassen eine hohe Nachfragesituation für das geplante Gebäude und die vorgesehenen Nutzungen erwarten.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt ist der Bereich als gemischte Baufläche (MI) ausgewiesen. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Ausweisung eines Mischgebietes mit eingeschränkten Nutzungen geplant.

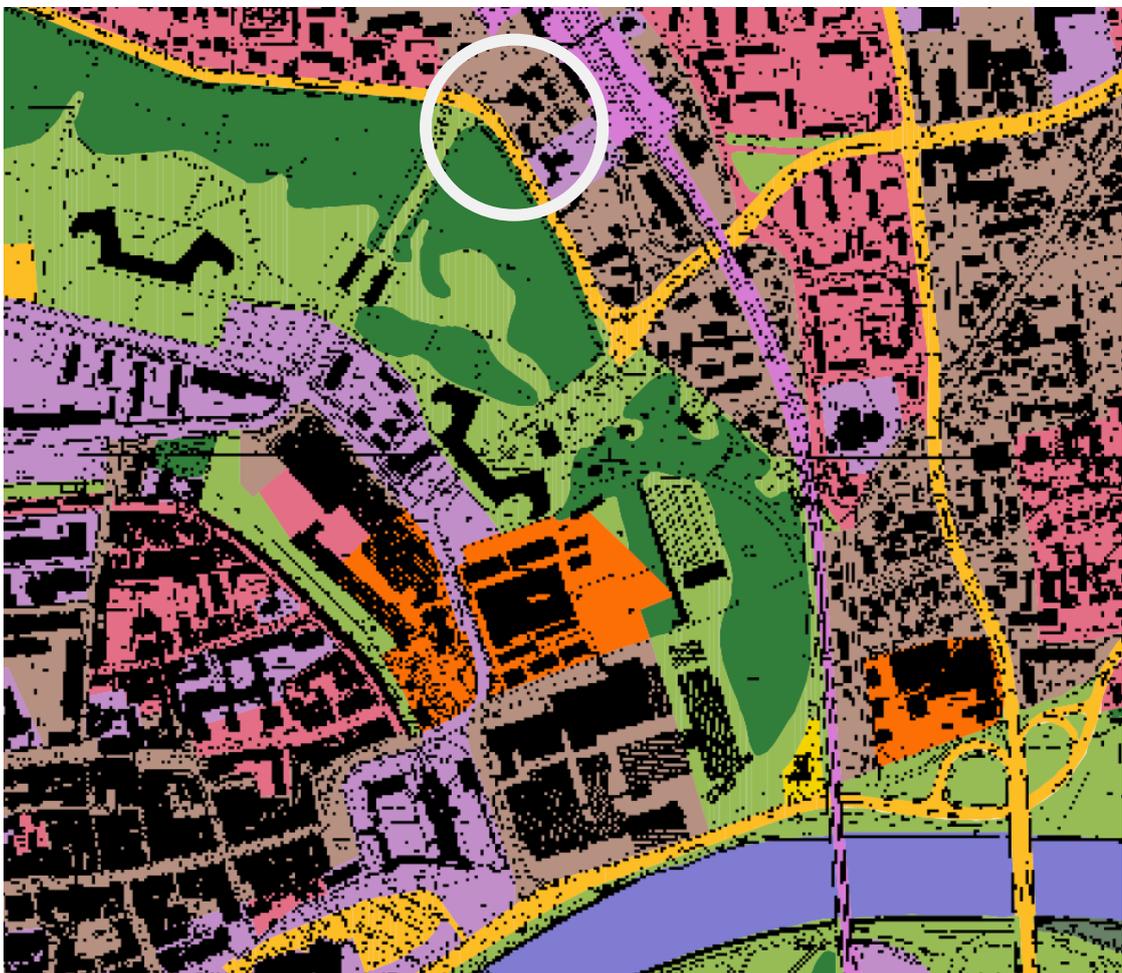


Abbildung 1: Unmaßstäblicher Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan

2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 168 E „Hochhaus am Nordbahnhof“ ist nach § 13a Abs. 1 aufgrund der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche, dessen Grundfläche

(§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO) 20.000m² nicht überschreitet und der nicht in einem engen sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen steht, als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu beurteilen.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB wird wie im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB laut Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Belange des § 1 Abs. 7c [umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit...] werden im Zuge der planerischen Abwägungen sowie den Festsetzungen zum Umgang mit schädlichen (Lärm-) Immissionen gewürdigt.

Darüber hinaus wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

2.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) nach Baunutzungsverordnung festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass entsprechend § 12 Abs. 3a nur das im Durchführungsvertrag beschriebene Bauvorhaben zulässig ist.

Durch diese Regelung wird ermöglicht, dass die im Rahmen der im festgesetzten Mischgebiet zulässigen Nutzungen etwaige, sich als notwendig erweisende Nutzungsänderungen durch die Änderung des Durchführungsvertrages vorgenommen werden können und keiner Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedürfen.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Der Geltungsbereich liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Ingolstadt und grenzt im Westen an die Östliche Ringstraße (Glacis) und im Norden an den Vorplatz des neuen Nordbahnhofs an. Er umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 3409, 3409/3 und 3397 (Teilfläche) des Baugrundstücks sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 3396/5 (Nordbahnhof), 3409/2 (Zufahrt Nordbahnhof), 3096/189 (Östliche Ringstraße) und hat eine Größe von ca. 0,48 ha.

Das Gelände ist als weitest gehend eben zu bezeichnen.

3.2 Erschließung und öffentlicher Nahverkehr

Das Baugebiet ist durch die Östliche Ringstraße sowie die Straße Am Nordbahnhof verkehrstechnisch erschlossen. Die Anschlüsse an die Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, etc.) erfolgen über bestehende Leitungen der Stadtwerke und der Kommunalbetriebe Ingolstadt.

Das Gebiet liegt unmittelbar am Nordbahnhof der Stadt Ingolstadt mit zentralem Busbahnhof und ist damit optimal an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr angebunden.

3.3 Ökologie und Baumbestand

Auf dem Grundstück befinden sich ein Obstbaum sowie einige Sträucher und Hecken, welche entfernt werden müssen. Im öffentlichen Raum muss ein Baum aufgrund der geplanten Zufahrt von Norden entfernt werden.

Für die Fällung von schutzwürdigen Bäumen ist die Genehmigung nach der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt vom 22.12.1998 zu beantragen. Die Entfernung von Gehölzen und Sträuchern ist dabei nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig (S. Punkt 7.1 Festsetzungen zum Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen (V)).

3.4 Untersuchung gefährdeter Tierarten

Im Zuge der Voruntersuchungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Damit keine Verbote des § 44 BNatSchG erfüllt werden, wurden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (S. Punkt 7.1 Festsetzungen zum Artenschutz).

3.5 Untersuchung bestehender Immissionsbelastungen

Zur Erhebung und Bewertung der bestehenden Immissionsbelastungen (aus Straßenverkehr und Bahnbetrieb) wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und in die Planzeichnung sowie die Festsetzungen eingearbeitet (S. Punkt 7.2 Festsetzungen zum Schallschutz).

3.6 Geologische und hydrologische Voraussetzungen

Geologische Voraussetzungen:

(Auszug aus dem Bodengutachten) „Nach der Geologischen Karte von Bayern [U5] befindet sich das Untersuchungsgebiet im Bereich von quartären, risszeitlichen Terrassenschottern. Unter den fluviatilen Ablagerungen des Quartärs stehen bis in größere Tiefe die Böden der Oberen Süßwassermolasse (OSM) an, die auch als Flinz bezeichnet werden. Die Tertiäroberfläche wurde im geplanten Bebauungsbereich in ca. 5 - 7 m Tiefe erwartet.

Die Quartärschotter setzen sich meist aus Kalkstein und Dolomitstein daneben auch aus Schluff- und Sandsteine sowie Kristallingerölle zusammen. Aufgrund ihrer Ablagerung im fließenden Wasser sind die Kiese erfahrungsgemäß etwa horizontal und teilweise auch kreuzgeschichtet, wobei Sand-, Feinkorn- oder Rollkieslagen bzw. -linsen zwischengeschaltet sein können. Die Anteile der Kornfraktionen innerhalb der quartären Kiese sind Schwankungen unterzogen und es ist sowohl mit scharfen Schichtgrenzen als auch mit Schichtübergängen und dem Auskeilen von Bodenschichten zu rechnen. Die Bodenschichtung kann dabei horizontal oder vertikal sein.

Unter den quartären Kiesen folgen bis in große Tiefen die Böden des Tertiärs (Obere Süßwassermolasse OSM). Innerhalb der tertiären Böden sind etwa horizontal verlaufende häufig wechselnde Schichtfolgen von Sand-, Ton-, Schluff- und in geringerem Umfang auch Kies bekannt. Stärker als im Quartärschotter sind die Anteile der Kornfraktionen starken Schwankungen unterzogen und es ist sowohl mit scharfen Schichtgrenzen als auch mit Schichtübergängen und dem Auskeilen von Bodenschichten zu rechnen. Die tertiären Sedimente weisen örtlich diagenetische Verfestigungen auf, können aber im oberen Bereich auch entfestigt bzw. umgelagert und aufgelockert sein. Die vorgenannte Schichtenfolge wurde mit den durchgeführten Baugrundaufschlüssen im Wesentlichen bestätigt.

Auffüllungen:

(Auszug aus dem Gutachten) „Auffüllungen wurden in nahezu allen Bohrungen / Kleinbohrungen unterhalb des Oberbodens angetroffen. In der Bohrung [B 1] wurden die Auffüllungen direkt unterhalb der bestehenden Pflasterdecke angetroffen. In der Kleinbohrung [RKS 1] standen die Auffüllungen ab Ansatzpunkt an. Die Unterkanten der Auffüllungen liegen nach den Aufschlüssen bei ca. 0,7 bis 1,2 m unter Ansatzpunkt der Aufschlüsse. Der Tabelle 1 des Gutachtens ist eine Übersicht der Mächtigkeiten der in den Bohraufschlüssen erkundeten Auffüllungen im Untersuchungsgebiet zu entnehmen.“

Die Auffüllungen wurden in den Aufschlüssen meist als schluffige sandige Kiese, bereichsweise auch schwach schluffig sowie als sandige bis stark sandige Schluffe, bereichsweise auch schwach kiesig bis stark kiesig angesprochen. Lokal wurden auch schluffige, kiesige Sande angetroffen. In den aufgefüllten Böden wurden anthropogene Beimengungen in Form von Ziegel-, Asche- und lokal auch Bauschuttresten festgestellt. Lediglich in der Bohrung B 3 wurden keine anthropogenen Beimengungen in den Auffüllungen festgestellt.

Die sondiertechnische Überprüfung mit der schweren Rammsonde ergab im Tiefenbereich der Schicht 2 meist lockere Lagerungsverhältnisse. Die Bodenproben wurden auf Ihre chemische Zusammensetzung untersucht und bewertet (S. Altlasten)

Hydrologische Voraussetzungen:

(Auszug aus dem Gutachten) „Im Untersuchungsgebiet bilden die quartären Kiessande das obere oder quartäre Grundwasserstockwerk. Die generelle Grundwasserfließrichtung ist nach Süd-Osten, hin zur Donau gerichtet. Die unterlagernden bindigen tertiären Schichten bilden meist den Grundwasserstauer des quartären Grundwasserstockwerks. In der Aufschlussbohrung B 2 wurde unterhalb einer ca. 12 m mächtigen stauenden Schicht ein tertiärer Grundwasserträger („2. Grundwasserstockwerk“) festgestellt. Das in dieser Bohrung in einer Tiefe von ca. 18, 1 m u. Ansatzpunkt angetroffene GW steigt innerhalb einer halben Stunde bis auf eine Höhe von ca. 7,2 m u. GOK an. Damit wurde gespanntes GW mit einem Druckhöheniveau von ca. 11 m Wassersäule angetroffen. In den verbleibenden Aufschlüssen wurde während der Erkundungsarbeiten kein tertiäres Grundwasser angetroffen.

Nach den Grundwasserhöhengleichen kann für das Untersuchungsgebiet ein mittlerer Grundwasserstand von ca. 368, 1 m ü.NN angenommen werden. Dieses Höheniveau entspricht in etwa den in den ausgeführten Aufschlüssen angetroffenen Bohrwasserständen des Quartären Grundwasserstockwerks (vgl. Tabelle 22 des Gutachtens).

Für das Untersuchungsgebiet kann zwischen einem niedrigen GW-Stand vom Oktober 2003 und einem mittleren hohen Grundwasserstand aus dem März 1999 ein Grundwasserschwankungsbereich von ca. 0,3 bis 0,6 m abgeleitet werden. Hochwasserereignisse werden hierbei nicht berücksichtigt.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Werte zu den Grundwasserstandschwankungen wird empfohlen, auf die Bohrwasserstände zur Abschätzung eines bauzeitlichen Grundwasserstands einen Sicherheitszuschlag von ca. 0,3 m hinzuzurechnen:

Somit ergibt sich ein bauzeitlicher Grundwasserstand von ca. 368,6 m ü.NN.

Im Normalfall wäre bei diesen Grundwasserständen keine Beeinflussung durch Grundwasser bei der Bauausführung gegeben. Nach derzeitigem Stand würde dieser Grundwasserstand ca. 1,6 m unterhalb der angegebenen Fundamentunterkanten liegen.

Die im Stadtgebiet Ingolstadt bislang höchsten zu erwartenden Grundwasserstände können dem Grundwassermodell Ingolstadt, Lastfall E 10 (Worst-Case-Simulation) entnommen werden. Für den Untersuchungsbereich können danach näherungsweise Grundwasserstände etwa von 368,9 m ü.NN angenommen werden. Die nach [U8] ermittelte Kote liegt damit in etwa 0,5-0,6 m über den angebohrten GW Ständen. Aus statistischen Gründen wird üblicherweise für die Festlegung des Bemessungswasserstands auf diesen Wert, ein Sicherheitszuschlag von 0,3 - 0,5 m hinzugerechnet. Für den Untersuchungsbereich kann daher von folgendem Bemessungswasserstand ausgegangen werden:

HW (E10, Worst-Case) + 0,5m = 368,9 m ü.NN + 0,5m = 369,4 m ü.NN

Grundsätzlich unterliegen jedoch die Grundwasserstände nicht nur jahreszeitlich niederschlagsbedingten Schwankungen, sondern auch großräumigen natürlichen Veränderungen sowie auch anthropogen verursachten Einflüssen, so dass in Abhängigkeit davon und je nach Jahreszeit und Niederschlag längerfristig auch höhere sowie auch niedrigere Grundwasserstände zu erwarten sind. Zu berücksichtigen ist bei der Festlegung der Bemessungswasserstände weiter, dass es in jüngster Zeit im Zusammenhang mit den jüngsten Hochwasserereignissen (Hochwasser 2002 und 2005) auch zu Überschreitungen der bisher bekannten Höchstgrundwasserstände gekommen ist.“

3.7 Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems für die Stadt Ingolstadt (ABuDIS) sind im Geltungsbereich keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ durch die geplante Nutzung im Geltungsbereich einwirken können.

Die im Zuge der geotechnischen Voruntersuchung analysierten Bodenentnahmen wurden jedoch im Weiteren bei den Festsetzungen berücksichtigt (S. Punkt 7.1 Festsetzungen zu Altlasten).

3.8 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet³:

Eine unmittelbar (angrenzende) Nähe von Baudenkmälern zum geplanten Vorhaben besteht nicht. Im weiteren Umfeld befinden sich jedoch die nachfolgend aufgeführten Baudenkmäler, bei welchen die städtebauliche und räumliche (Höhen-) Auswirkung des geplanten Gebäudes in Zusammenarbeit mit diesen Gebäuden untersucht und bewertet wurde:

- D-1-61-000-317, Vorstadtvilla zweigeschossiger historisierender Mansardwalmdachbau mit seitlichem Ziergiebel-Risalit und Jugendstil-Stuckdekor, bez.1900. (ca. 105m Abstand zum geplanten Neubau / Gebäudeturm)
- D-1-61-000-382 und D-1-61-000-381, Mehrfamilienhaus, je ein langgestreckter zweigeschossiger Walmdachbau beidseitig der Rechbergstraße (Nr. 1/3/5 und 2/4/6), erbaut über Kaponniere der Fronte Rechberg, 1924. (ca. 215m Abstand zum geplanten Neubau / Gebäudeturm)
- D-1 -61-000-638, Teile der Wohnkolonie II der ehem. Baugenossenschaft der Militärarbeiter Ingolstadts, Kleinwohnungen als Blockrandbebauung zu einer spitzwinkligen Baugruppe mit Eckausbildung zusammengeschlossen, bzw. als dreiteilige Häuserzeile von der Straße abgerückt, im barockisierenden Heimattstil, teilweise mit Mansardwalmdächern und Eckerkern, nach Vorplanung von 1914 erbaut 1919-25. (ca. 210m Abstand zum geplanten Neubau / Gebäudeturm)

Städtebauliche Beurteilung:

Eine gewisse Vorabwägung, ob ein 50m hohes Gebäude unmittelbar an das Glacis angrenzend städtebaulich verträglich ist oder nicht, wurde bereits beim Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan getroffen. Die Absicht der Stadt Ingolstadt, an dieser Stelle im Stadtgebiet im Zusammenhang mit der Umstrukturierung des Gebiets am Nordbahnhof eine städtebaulich markante Akzentuierung zu setzen, ist nicht neu. Das

³ Quelle: <http://geodaten.bayern.de> – Bayern-viewer Denkmal

neue Parkhaus und Bahnhofsgebäude sowie der neue Busbahnhof wurden zwischenzeitlich errichtet. Im Zuge des gegenständlichen Verfahrens soll die Vorstellung der Stadt konkretisiert und die städtebauliche Neuausrichtung des Quartiers um den neuen Nordbahnhof abgeschlossen werden.

Nach der Darstellung der Vorhabenträgerin, welche bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die Ermittlung und Zusammenstellung der Entscheidungsgrundlagen eigenverantwortlich mit eingebunden war, wird das geplante Gebäude, aus Fußgängerhöhe von der Rechenbergstraße (1-6) stadtauswärts blickend aufgrund des Baumbestandes kaum sichtbar sein. Vom Gebäude Nördliche Ringstraße 43 hingegen wird der Gebäudeturm wahrnehmbar sein, allerdings ist es aufgrund der Entfernung und des Blickwinkels nicht möglich, das denkmalgeschützte Gebäude im unmittelbaren Zusammenhang mit dem geplanten Neubau aufzunehmen. Auch von der Wohnkolonie östlich der Bahn wird man das neu geplante Gebäude an der Kreuzung Nürnbergerstraße / Eichendorffstraße sehen, allerdings eingeschränkt durch die Gebäude westlich der Nürnbergerstraße. Hier ist auch zu erwähnen, dass die Bahnlinie eine starke städtebauliche Zäsur darstellt.

Ein Zusammenhang und eine Beeinträchtigung gegenüber dem Ensemble Altstadt Ingolstadt (E-1-61-000-1) wird aufgrund der großen Entfernung (ca. 500m Abstand zum geplanten Neubau / Gebäudeturm) und des die Altstadt umgebenden Glacis nicht gesehen.

Das Zusammenwirken der genannten Baudenkmäler dem Ensemble Altstadt mit dem geplanten Neubau wird im Zuge der Voruntersuchungen durch die Vorhabenträgerin visualisiert und dem Stadtrat zur Einschätzung vorgelegt.

Den im Zuge des Beteiligungsverfahrens vom Landesamt für Denkmalpflege vorgebrachten Bedenken ist somit entgegen zu halten, dass der Stadt Ingolstadt durchaus bewusst ist, dass die Situierung eines 50m hohen Gebäudes zu einer klar erkennbaren und markanten Veränderung des Stadtbildes am Nordbahnhof von Ingolstadt führen wird. Mit Blick auf die Stadtsilhouette wurde bereits beim Aufstellungsbeschluss auf eine Höhenbegrenzung von max. 50 m hingewirkt. Mit seiner Höhe wird das geplante Hochhaus an diesem Standort somit nicht in Konkurrenz zum stadtbildprägenden Münster treten. Es besteht keine direkte Sichtbeziehung und die Bedeutung des Sakralbaus wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

4 Planung

4.1 Städtebauliches Konzept und Architektur

Der Bebauungsplan soll die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 14 - geschossigen Hochhauses mit einem L-förmigen Sockelgebäude am Nordbahnhof schaffen. Das städtebauliche Konzept sieht den baulichen Abschluss des Quartiers unmittelbar südlich des Nordbahnhofs vor. Entlang der Straße Am Nordbahnhof wird die Gebäudefluchtlinie des vorhandenen Hauses Nr. 4 aufgenommen und mit einem winkelförmigen Sockelbaukörper parallel zur östlichen Ringstraße weiter geführt.

Die Anordnung des Hochhauses akzentuiert die neue gestaltete Eingangssituation zum Nordbahnhof mit Vorplatz und wird auch für den Bahnreisenden ein klar erkennbares Zeichen für die Ankunft in Ingolstadt werden.

Die städtebauliche Situierung und architektonische Formulierung des Baukörpers wurde dem Gestaltungs- und Planungsbeirat der Stadt Ingolstadt mit bereits detailliert ausgearbeiteten Ansichten und Perspektiven in einer Sitzung im Januar 2012 unter Teilnahme des Vorsitzenden Herr Prof. Ludwig Wappner und des ehemaligen Diözesanbaumeisters Herrn Karl Frey vorgestellt und diskutiert.

Ein besonders wichtiger Punkt bei den Diskussionen war die Höhenentwicklung des Gebäudes sowie die Gestaltung der Fassaden und Balkone. Der Gebäudeturm hat eine Grundfläche von 16 x 16m und eine Gesamthöhe von max. 50,0 m.

Mit der maximalen Höhe von 50,00 m (dies entspricht 423,85 m ü.NN) unterschreitet das geplante Gebäude deutlich die Turmhöhe des Liebfrauenmünsters von Ingolstadt und liegt ca. 2,0m über der Firsthöhe des Hauptdaches. Auch der Gestaltungs- und Planungsbeirat hält den Hochhausturm durch den besonderen städtebaulichen Hochhausstandort des Stadtquartiers am Nordbahnhof für legitimiert und sieht hierin keinen Bezugsfall für weitere Turmgebäude entlang des Altstadtrings.

Der Gestaltungs- und Planungsbeirat wird den weiteren Planungsprozess beratend begleiten.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebäudes ist durch die unmittelbare Anbindung des Baugrundstücks an die östliche Ringstraße sowie die Straße Am Nordbahnhof gesichert. Die Anbindung nach Osten bleibt als Geh- und Fußweg erhalten. Der Weg ist breit genug,

dass hier (falls notwendig) auch eine PKW – Zufahrt errichtet werden kann. Textliche Festsetzungen zur Erschließung werden unter Pkt. 5.4 erläutert.

4.3 Grünordnung

Im Geltungsbereich befinden sich keine erhaltenswerten Grünstrukturen. Das städtebauliche Konzept zielt im Weiteren auf eine Nachverdichtung mit hoher baulicher Dichte in unmittelbarer Stadtnähe ab – das zentrumsnahe Grundstück im Ankunfts-bereich des Nordbahnhofes wird somit auch aufgrund der notwendigen Stellplätze nahezu vollständig über- bzw. unterbaut werden (Tiefgarage).

Die grünordnerischen Maßnahmen (S. 5.5) beschränken sich daher im Wesentlichen auf die Gestaltung des Innenhofbereiches und die Gestaltung der Dachflächen.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit den hierfür zulässigen Nutzungen festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und insbesondere Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 werden ausgeschlossen – die Nutzungen sind an dieser Stelle im Stadtgebiet unerwünscht und stünden auch im Widerspruch zur geplanten Gewerbesiedelung im gehobenen Bereich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 17 Abs. 1 BauNVO definiert die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung unabhängig davon, ob eine Geschossflächen- oder eine Baumassenzahl im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB allerdings keine strikte Bindung an die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung können bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan insofern die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschreiten, ohne das hierfür die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO vorliegen müssen. Erforderlich ist lediglich, dass die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen städtebaulich begründet sind. Bei Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen finden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine strikte rechtliche Grenze nur in der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen überschreiten die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen. Sie sind allerdings aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Erläuterungen zur festgesetzten Grundfläche:

Durch die festgesetzte Grundfläche (GR) von 3.455 m² wird die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 2.125 m² deutlich überschritten und lässt eine nahezu vollständige Über-, bzw. Unterbauung des Baugrundstücks zu.

Die zulässige oberirdische Bebaubarkeit wird durch die Grenzen des Baufensters definiert– dieses umfasst eine Fläche von 1.530 m². (Der zum Zeitpunkt des gegenständlichen Verfahrens vorliegende Entwurf umfasst ca. 1.400 m²). Das bedeutet, dass die städtebaulich wirksamen oberirdischen Gebäudeteile selbst bei voller Ausschöpfung des Baufensters die ermittelten 2.125 m² zunächst deutlich unterschreiten.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind entsprechend § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO jedoch auch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen (im Sinne des § 14) und
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Im genannten Absatz wird weiteraufgeführt, dass die zuvor ermittelte Obergrenze der Grundfläche von 2.125 m² um bis zu 50% durch die oben beschriebenen Anlagen Pkt. 1 bis 3 überschritten werden dürfen, höchstens jedoch bis zu einem Wert von 0,80. Eine 50% Überschreitung der für MI zugelassenen Grundflächenzahl von 0,60 ergäbe rechnerisch 0,90 – maßgebend für die Überschreitung ist somit der Oberwert von 0,80.

Angewendet auf das gegenständliche Verfahren bedeutet dies, dass das Baugrundstück inkl. den Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO (maßgeblich hier ist die geplante Tiefgarage) max. bis zu einem Wert von $3.541 \times 0,80 = 2.833$ m² bebaut werden könnte.

Durch die festgesetzte Grundfläche von 3.455 m² wird diese Zahl um 622 m² überschritten.

Diese Überschreitung ist notwendig, weil durch das gegenständliche Vorhaben eine bewusste und städtebaulich gewünschte Akzentuierung im Stadtgebiet erfolgen soll.

Einhergehend mit der zulässigen Gebäudehöhe von 50m erfolgt in Verbindung mit der Stellplatzverordnung eine hohe Anzahl erforderlicher Stellplätze, welche aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen soweit als möglich unterirdisch angeordnet werden sollen. Die Anzahl oberirdischer Stellplätze im Innenhof soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden – darüber hinaus ist die Anordnung hier durch die Fahr- und Aufstellflächen der Feuerwehr eingeschränkt.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die Festsetzung nicht zu befürchten. Insbesondere eröffnet die überwiegende unterirdische Anordnung der PKW die Möglichkeit, den Innenhof im Sinne von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (auch für die angrenzende bestehende Bebauung) zu gestalten, es wurde daher für die Tiefgarage eine Mindesterdüberdeckung von 60cm festgesetzt, was eine Bepflanzbarkeit mit kleineren Bäumen und Sträuchern ermöglicht. Aus den aufgeführten Gründen wurde bei der Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche abgewogen, dass eine Überschreitung der Obergrenzen bzgl. der oberirdischen, städtebaulich wirksamen Bauteile angemessen ist. Bzgl. der Überschreitung durch unterirdische Bauteile ist zu sagen, dass hier aufgrund der gewünschten städtebaulichen Akzentuierung in Verbindung mit der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze eine Überschreitung für vertretbar erachtet wird.

Erläuterungen zur festgesetzten Geschossfläche:

Die festgesetzte Geschossfläche (GF) von 8.550 m² überschreitet die Obergrenze der Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 4.250 m² um das Doppelte.

Die Festsetzung dieser Geschossflächenzahl war nach Abwägung der städtebaulichen Gründe erforderlich:

Das Vorhaben dient als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB der Nachverdichtung (nicht vermehrbare) innerstädtischer Bauflächen. Der viergeschossige Gebäudesockel orientiert sich mit seiner max. zulässigen Wandhöhe an den Kubaturen der umgebenden Bebauung, er fasst das Quartier städtebaulich ein. Die städtebauliche Wirkung und Ausformulierung des Gebäudeturms (in Verbindung mit dem Gebäudesockel) wurde in den Vorbesprechungen des Gestaltungsbeirates sehr intensiv diskutiert und planerisch immer weiter verfeinert. Aufgrund der städtebaulichen Situierung und im Sinne einer Nachverdichtung (nicht vermehrbare) innerstädtischer Bauflächen wird die festgesetzte Geschossflächenzahl als angemessen erachtet.

Eine Einschränkung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird aufgrund der Höhenentwicklung und insbesondere den Gebäudeturm nicht gesehen. Es kann vielmehr von einer hohen Qualität der neu geplanten Gewerbe- und Wohnräume ausgegangen werden. Etwaige Einschränkungen der Belichtung bei den (östlichen und nördlichen) Privatgrundstücken werden aufgrund der Vorprüfung der Abstandsflächen (S. nachfolgend Pkt. 5.3) im Rahmen des örtlichen Baurechts nicht gesehen.

Einen Indikator für die Verträglichkeit des Bauvorhabens stellen in diesem Zusammenhang die möglichen Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete (2,4) und Kerngebiete (3,0) dar. In einem Gewerbegebiet wäre somit eine Geschossflächenzahl von ca. 8.500 bei einem Kerngebiet von ca. 10.620 möglich. Städtebaulich würde sich das Gebäude mit seiner festgesetzten Geschossfläche somit auch im Rahmen eines Gewerbe- oder Kerngebiets einfügen.

5.3 Bauweise, Baulinie und Baugrenze

Es wurde abweichende Bauweise (a) festgesetzt, um eine Gebäudeaußenlänge > 50m zuzulassen (Sockelgeschoss). Entsprechend BayBO Art. 6 Abs.5 Satz 3 fallen für Außenwände, sofern sie innerhalb der Baugrenze errichtet werden und die jeweils zugelassene Wandhöhe (S. Pkt. 3.1.2 der Satzung) nicht überschreiten, keine Abstandsflächen an. Die ausreichende Belichtung und Belüftung darf dabei nicht beeinträchtigt und die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden. Weiterhin sind die Belange des Brandschutzes (Art. 12 BayBO) zu berücksichtigen.

Durch diese Festsetzung soll die städtebauliche Situierung des Hochhauses gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ermöglicht werden.

Die vorgezogene Prüfung der Abstandsflächen im Zuge der Vorplanung hat ergeben, dass nach Westen gegenüber der östlichen Ringstraße die Abstandsfläche bis zur Mitte des Straßenraums (auch bei Anwendung des 16m – Privilegs) nicht eingehalten werden könnte. Die Überschreitung der Abstandsfläche in Richtung des Glacis ist jedoch städtebaulich vertretbar, weil in diesem bedeutenden, die Altstadt von Ingolstadt einfassenden Grüngürtel keine Bebauung vorgesehen ist und somit auch künftig keine Beeinträchtigung stattfinden wird.

Nach Norden hin kam es unter Berücksichtigung des 16m – Privilegs (Art. 6 Abs. 6 BayBO) bei der vorgezogenen Prüfung zu keiner Überschneidung mit den Abstandsflächen des bestehenden Gebäudes nördlich der Zufahrtsstraße (Am Nordbahnhof 1).

Ausnahme zur Abstandsflächenregelung:

Für Außenwände, deren Abstandsflächen sich in Richtung der angrenzenden Privatgrundstücke orientieren, sind die Abstandsflächen auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen, BayBO Art. 6 Abs.5 Satz 3 findet hier keine Anwendung. Es dürfen sich gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO Abstandsflächen sowie Brandschutzabstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 BayBO jedoch auch ganz oder teilweise auf das Nachbargrundstück erstrecken, wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt. Die Zustimmung gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger, Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 BayBO.

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass im Zuge des Bauantrages gegenüber den privaten Grundstücken die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO zunächst eingehalten und auf dem eigenem Baugrundstück nachgewiesen werden müssen. Gegenüber dem Privatgrundstück 3399/1 (Trapezförmiges, unbebautes Grundstück im Südosten des Geltungsbereiches angrenzend) könnte jedoch aus städtebaulicher Sicht im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks eine Vereinbarung zur (teilweisen) Übernahme von Abstandsflächen getroffen werden, um die Gebäudehöhenstaffelung nicht vollständig vom Verlauf der vorhandenen Grundstücksgrenze abhängig zu machen.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig mit Schutzdächern im Erdgeschossbereich bis zu einer Tiefe 1,5 m und einer Breite von 5,0m wobei die Gesamtlänge von Schutzdächern (in der Summe) je Gebäudeseite ein Maß von 10,0 m nicht überschreiten darf.

Das Lichtraumprofil in der Höhe für Geh-/Radwege von 2,50 m und der Fahrbahn von 4,50 m muss dabei von jeglichen Hindernissen freigehalten werden. Bei der Fahrbahn muss hierzu in der Breite ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m im Gehwegbereich dazu gerechnet werden. Dies gilt auch für die etwaige Anordnung von Balkonen und Erkern (S. nachfolgenden Punkt 5.6).

Durch diese Festsetzung werden untergeordnete Schutzdächer in Eingangsbereichen, welche über die Baugrenze hinausragen, ermöglicht. Diese Regelung gilt nicht für Balkone und Erker (S. Pkt. 5.6), da diese in der geplanten Anordnung am hohen Gebäudeteil (Turm) nicht mehr als untergeordnete Bauteile in Erscheinung treten und trotzdem im Rahmen der Umgrenzungslinie, bzw. der Baugrenze sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes (S. Schemaansichten) als Gestaltungselement am Gebäude zulässig sein sollen.

Das Gebäude Am Nordbahnhof Haus Nr. 4 befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans auf dem gleichen Grundstück – die Situierung des Neubaus muss somit in Abstimmung mit den Eigentümern erfolgen. Die Lage der Außenwand des Neubaus wird gegenüber dem Gebäude Haus Nr. 4 durch eine Baulinie fixiert – hiermit entfällt der Nachweis einer Abstandsfläche, sofern die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt wird und alle Belange des Brandschutzes (Art. 12 BayBO) eingehalten werden.

Durch die gegenständliche Planung sollen die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um das von der Stadt Ingolstadt gewünschte Bauvorhaben an dieser Stelle in seiner Höhenentwicklung errichten zu können.

5.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von Norden zwischen dem Neubau und dem Bestandgebäude Haus Nr. 4 über die neu errichtete Einbahnstraße Am Nordbahnhof. Von dort wird zurückversetzt im Innenhof die Ein- und Ausfahrtsrampe der Tiefgarage angeordnet. Aufgrund der vorhandenen Einbahnstraßenregelung ist sowohl die Einfahrt als auch die Ausfahrt jeweils nur rechtsabbiegend möglich. Dies ist durch entsprechende Beschilderung sicher zu stellen.

Von Westen ist zur Östlichen Ringstraße ebenfalls eine Zufahrt geplant, über welche im Wesentlichen die oberirdischen Stellplätze im Innenhof erschlossen werden sollen. Auch hier soll durch eine entsprechende Verkehrsregelung nur die Einfahrtsmöglichkeit von Süden kommend sowie auch vom Grundstück abfahrend auf die Ringstraße jeweils nur rechtsabbiegend möglich sein. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist an dieser Stelle von keiner erheblichen Frequentierung dieser Zufahrt auszugehen. Das südlich angrenzende Gebäude der Klinik Dr. Maul verfügt ebenfalls über eine Zu- und Ausfahrtsmöglichkeit unmittelbar auf die Östliche Ringstraße – ggf. ist hier ein Zusammenschluss denkbar.

Die Anbindung von Osten bleibt als Geh- und Fußweg erhalten. Der Weg ist breit genug, dass hier (falls notwendig) auch eine PKW – Zufahrt errichtet werden kann.

5.5 Grünordnung

Die im Geltungsbereich gekennzeichneten erhaltenswerten Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zu erhalten und zu pflegen. Für die Fällung von schutzwürdigen Bäumen ist die Genehmigung nach der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt vom 22.12.1998 zu beantragen. Darüber hinaus sind die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (S. Pkt. 7.1) zu beachten.

Die Innenhofgestaltung wird im Zuge des erforderlichen Außenanlagengestaltungsplanes im weiteren Planungsablauf detailliert dargestellt. Als vorbereitende Maßnahme in der Bauleitplanung wurde eine Mindesterdüberdeckung der Tiefgarage von 60cm festgesetzt, sodass in Abhängigkeit von den notwendigen Erschließungsflächen, den Verkehrs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie oberirdische angeordneter Parkplätze die Bepflanzbarkeit der Tiefgarage mit kleineren Bäumen und Sträuchern sicher gestellt ist.

5.6 Umgrenzungslinie für Balkone und Erker

Balkone und Erker sind nur innerhalb der dargestellten Umgrenzungslinie und innerhalb der Baugrenze zulässig. Weiterhin sind die Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu beachten. Durch diese konkrete Festsetzung wird die Anordnung weiterer auskragender Bauteile (Ausnahme: untergeordnete Schutzdächer) außerhalb dieser Umgrenzungslinie und außerhalb des Baufensters ausgeschlossen.

Balkone und Erker dürfen nach Westen in Richtung Östliche Ringstraße den öffentlichen Straßenraum überragen, die Beurteilung als „untergeordnetes Bauteil“ entsprechend dem Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO ist aufgrund der Einschränkung durch die Umgrenzungslinie nicht anzuwenden.

5.7 Umgrenzungslinien für Tiefgaragen

Die Anordnung der Tiefgarage (TG) und die hierfür erforderlichen Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie und innerhalb der Baugrenze zulässig. Aufgrund der großen Anzahl der erforderlichen Stellplätze umfasst diese Linie nahezu das gesamte Baugrundstück (S. auch 5.2). Die Tiefgarage muss zur späteren Bepflanzbarkeit mit einer Mindesterdüberdeckung von 60cm ausgeführt werden.

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachformen

Zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Kubaturen sind ausschließlich flache oder flach geneigte Dächer (bis 5°) mit umlaufender Attika zugelassen. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

6.2 Dach- und Fassadengestaltung

Technische Dachaufbauten, Oberlichter und Solarthermische Anlagen dürfen die jeweils zugelassene Wandhöhe (bzw. baulich errichtete Attikahöhe) um max. 1,0m überschreiten, sofern sie mindestens einen Abstand von 1,5m gegenüber den Gebäudeaußenwänden vorweisen.

Durch die Gestaltungsfestsetzungen sollen unerwünschte und aufdringliche Bauteile am Baukörper und auf dem Dach (Dachlandschaft) vermieden werden. Notwendige Aufbauten sollen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum (aus Fußgängersicht) nicht in Erscheinung treten.

6.3 Werbeanlagen

Die zulässige Anordnung von Werbeanlagen am Gebäude sowie freistehenden Werbeanlagen wurde anhand der schematischen Fassadenansichten und der Grundrissanordnung des Gebäudes im Vorhaben – und Erschließungsplan sehr genau definiert. Durch die Einschränkungen, bzw. bewusste Zuordnung von Flächen für Werbeanlagen soll einer ungesteuerten Anordnung von Werbung entgegen gewirkt werden.

Größere Werbeschriftzüge (ab 2,0m Länge) sind darüber hinaus nur als Einzelbuchstaben zulässig; blinkende oder farbändernde Werbeanlagen sind gänzlich ausgeschlossen.

6.4 Stellplätze und Stellplatzgestaltung

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Garagen- und Stellplatzsatzung GaSTS der Stadt Ingolstadt vom 03. August 1995 (zuletzt geändert durch Satzung 08.06.2010, AM Nr. 25 vom 23.06.2012) zu ermitteln und auf dem Grundstück nach-

zuweisen. Oberirdische Stellplätze sind, sofern diese nicht im Bereich der TG liegen, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

7 Weitere Festsetzungen durch Text

7.1 Artenschutz

Grundlage für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) waren neben den bekannten Daten (z.B. Artenschutzkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, Biotopkartierung) 2 Begehungen, die am 15.05.2012 und 12.03.2013 durchgeführt wurden. Vor der ersten Begehung wurde die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde (Stadt Ingolstadt) abgestimmt. Die Problematik Vogelschlag an Glasfassaden und -fenstern, die schon im Vorfeld von der Unteren Naturschutzbehörde angesprochen wurde, wurde in der Satzung entsprechend berücksichtigt (Festsetzung von Vogelschutzglas).

Weiterhin wurde die Fledermausbeauftragung der Stadt Ingolstadt Frau Kerstin Kellerer bei der Erhebung und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange miteinbezogen. Bei der ersten Begehung wurden vor allem die Gärten, Bäume und Fassaden nach Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten überprüft. Die zweite Begehung wurde zusammen mit Frau Kerstin Kellerer durchgeführt. Bei dieser Begehung wurden vor allem die Dachböden und Keller auf das Vorhandensein von Überwinterungsquartieren für Fledermäuse sowie die potentielle Eignung für Sommerquartiere (Fledermäuse) und Gebäudebrüter (Vögel) hin überprüft. Ergebnis der Begehung war, dass Winterquartiere für Fledermäuse ausgeschlossen werden können. Weiterhin gab es keine Anzeichen wie z.B. Fledermauskot, das auf ein Fortpflanzungsquartier im Sommer hindeuten könnte. Die Schädigung von Fortpflanzungsquartieren kann somit ebenfalls ausgeschlossen werden. Hinweise auf essentielle Einzelquartiere wurden ebenfalls nicht gefunden, können aber auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um aber auch hier jegliche Unwägbarkeiten auszuschließen, werden im Juni 2013 noch 2 Detektorbegehungen bei Abend- und Morgendämmerung durchgeführt, um potentiell ein- bzw. ausfliegende Tiere erfassen zu können. Auch die neuen Erfassungstermine werden mit Frau Kerstin Kellerer abgestimmt und voraussichtlich gemeinsam mit ihr durchgeführt.

Als Gebäudebrüter wurden der Hausrotschwanz, der Hausspatz und die Straßentaube festgestellt. Als Gehölzbrüter wurden die Arten Amsel und Kohlmeise im jetzigen

Hausgarten festgestellt. Bei allen Arten handelt es sich um Ubiquisten, die weder in Ingolstadt (regional) noch auf nationaler Ebene gefährdet sind.

Das geplante Hochhaus wird große Glasfassaden besitzen. Das Kollisionsrisiko für die in der Umgebung lebenden als auch durchziehenden Vögel (z.B. Glacis) wird dadurch deutlich erhöht. Der vom Landesbund für Vogelschutz (LBV) und Naturschutzbund Deutschland (NABU) herausgegebenen Leitfaden Glasflächen und Vogelschutz 2010 wurde daher bei der Planung berücksichtigt.

Folgenden Vermeidungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan eingestellt, damit keine Verbote des § 44 BNatSchG erfüllt werden:

Vermeidungsmaßnahmen (V):

- V1: Der Abriss aller Gebäudeteile ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum von 01.10. – 28.02. zulässig
- V2: Das Entfernen von Gehölzen und Sträuchern ist nur im Zeitraum von 01.10. – 28.02. zulässig
- V3: Beim Gebäudeneubau wird die Verwendung von Vogelschutzglas (Verhinderung von Spiegelung und Durchsicht) festgesetzt

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind (nach aktuellem Kenntnisstand) nicht notwendig. Sollten bei der Nachuntersuchung wider Erwarten Einzelquartiere festgestellt werden, wird dies entsprechend im Gutachten eingearbeitet. Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen können die Verbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

In Abstimmung mit der Fledermausbeauftragten Frau Kerstin Kellerer werden als freiwillige Maßnahme der Vorhabenträgerin 15 Fledermauskästen (Hohl- und Flachkästen) im Bereich des Glacis aufgehängt.

7.2 Schallschutz

Auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien (DIN, TA Lärm und RLS) wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen und in die Planung eingearbeitet. Das Gebäude soll überwiegend als Bürogebäude sowie für Konferenzen und Ausstellungen genutzt werden. Die Wohnnutzung ist durch die allgemeine Festsetzung Mischgebiet (MI) jedoch grundsätzlich zulässig. Daher wurde bei den Festsetzungen zum Immissionsschutz (Pkt. 3.3.2 der Satzung) die mögliche Wohnnutzung bereits berücksichtigt. Für Aufenthaltsräume, bei welchen die Orientierungswerte nach DIN 4109:1989 (für

Mischgebiet) überschritten werden, sind (schallgedämmte) Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Im Gutachten wurden die auf das neu geplante Gebäude einwirkenden Emissionen aus Straßenverkehrslärm, öffentlichen Stellplätzen, dem Parkhaus am Nordbahnhof (mit seinen technischen Anlagen) und dem Bahnbetrieb je Gebäudeseite und Stockwerk separat ermittelt und dargestellt.

Grundsätzlich gilt die DIN 18005 als Leitlinie für die Bauleitplanung. Aufgrund der Vorbelastung im Planungsgebiet (bestehende Straße) kann die Mindestanforderung bis zu den Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BImSchV in Erwägung gezogen werden. Aufgrund der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in Bereichen der nach Westen und Nordwesten orientierten Fassaden sind daher die Möglichkeiten zur Anordnung und Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen aufzuzeigen und zu bewerten:

Städtebauliche Situierung:

Die wesentliche Ursache für die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist die Situierung des Gebäudes unmittelbar entlang der östlichen Ringstraße und der Straße am Nordbahnhof. Eine anderweitige Situierung des Gebäudes, welches durch die winkelförmige Anordnung des Sockelgebäudes das Quartier einfasst und abschließt, ist jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht denkbar.

Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit

Eine weitere Möglichkeit wäre die Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der östlichen Ringstraße von derzeit 50 km/h auf 30 km/h. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) an den entsprechenden Gebäudeseiten kann jedoch auch mit dieser Maßnahme nicht erreicht werden. Darüber hinaus ist eine isolierte, streckenweise Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit im erforderlichen Einzugsbereich des Gebäudes auf der östlichen Ringstraße nicht zweckmäßig, eine Geschwindigkeitsreduzierung für einen größeren Abschnitt aus heutiger Sicht nicht realisierbar.

Einsatz lärmindernder Fahrbahnbeläge

Der Einsatz von lärmindernden Fahrbahnbelägen (sog. „Flüsterasphalt“) im Stadtgebiet wäre grundsätzlich nicht auszuschließen, allerdings wird hier die nachhaltige Kosten – Nutzen – Relation in Frage gestellt. Nach heutigem Wissenstand birgt der Flüsterasphalt aufgrund seiner größeren Offenporigkeit einen erhöhten Instandhaltungsaufwand (Frostschäden / LKW – Erschütterungen), auch die langfristige Schalldäm-

meigenschaft kann nicht gewährleistet werden, weil sich der Schalldämmeffekt durch mechanische Belastung und Verschmutzung der Asphaltdecke reduziert.

Errichtung von Schallschutzwänden

Die Errichtung von Schallschutzwänden scheidet aufgrund ihrer negativen städtebaulichen Wirkung aus.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Zielsetzung nur in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude möglich ist. Dies wird jedoch für vertretbar erachtet – ein erhöhter baulicher Aufwand für die Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den jeweiligen Gebäudeaußenwänden ist der Vorhabenträgerin bewusst.

Schallemissionen:

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die aus der geplanten Nutzung sowie dem entstehenden Lärm aus dem Betrieb der geplanten Tiefgarage (mit Zufahrtsrampe) auf die Nachbarbebauung eingehenden Schallemissionen untersucht und in einer Tabelle (S. Gutachten) zusammengestellt.

Ergebnis ist, dass aufgrund der niedrigen Beurteilungspegel eine detaillierte Überlagerung mit sonstigen (vorhandenen) Gewerbegeräuschen nicht notwendig ist. Der Immissionsrichtwert wird bei allen angrenzenden Immissionsorten um minimal annähernd 6 dB(A) unterschritten und allenfalls aus dem Parkhaus am Nordbahnhof ist mit weiteren Pegelbeiträgen in Größenordnung von 51 dB(A) am Gebäude „An Nordbahnhof 4“ zu rechnen. In der Summe wird der Richtwert von 60 dB(A) somit nicht überschritten. Die Anforderungen der TA Lärm werden damit eingehalten.

Weitere Maßnahmen zum Schallschutz beim gegenständlichen Vorhaben sind somit nicht erforderlich.

7.3 Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems für die Stadt Ingolstadt (ABuDIS) sind im Geltungsbereich keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ durch die geplante Nutzung im Geltungsbereich einwirken können.

Im Zuge der geotechnischen Untersuchung (Geotechnikum 06.06.2012) wurden jedoch bei den Probebohrungen Verfüllungen mit Schadstoffgehalt Z 0, Z 1.2 sowie > Z 2

festgestellt, sodass in Abstimmung mit der Fachbehörde bei den Aushubmaßnahmen eine entsprechende ordnungsgemäße Verwertung / Entsorgung des Aushubmaterials vorgenommen werden muss. Ein entsprechender Hinweis wird in der Satzung unter Pkt. 3.3.3 aufgenommen.

Darüber hinaus wurden im Zuge der geotechnischen Untersuchung die Ansatzpunkte auf Kampfmittel untersucht und freigegeben. Nach Angaben eines Anwohners kam es während des II. Weltkrieges auf dem zu überbauenden Gelände zu einem Bombeneinschlag. Vor der Ausführung der Baumaßnahme wird daher dringend empfohlen eine flächige Kampfmittelfreimessung durchführen zu lassen – ein entsprechender Hinweis wird in der Satzung unter Pkt.4.2 aufgenommen.

8 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

8.1 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet⁴: Etwaige Funde von Bodendenkmälern müssen nach Art. 8 Abs. 1 DSchG umgehend bei der zuständigen Fachbehörde gemeldet werden – ein entsprechender Hinweis wurde in der Satzung unter Pkt. 4.1 aufgenommen.

8.2 Niederschlagswasser

Grundsätzlich gelten das Versickerungsgebot sowie die Vorgabe, Flächenversiegelungen soweit als möglich zu vermeiden. Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück jedoch nachweislich nicht möglich sein, muss dieses in den Mischwasserkanal eingeleitet werden – die Aufnahmekapazitäten des vorhandenen Kanals sind entsprechend der Stellungnahme der Kommunalbetriebe ausreichend (S. auch Pkt. 11).

Weiterhin darf eine Versickerung von Regenwasser nicht über belastete Bodenflächen erfolgen. Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

8.3 Bahnbetrieb

Aufgrund der vorgebrachten Einwände der Deutschen Bahn wurden die nachfolgenden Hinweise zum Bahnbetrieb unter Pkt. 4.4 der Satzung aufgenommen:

⁴ Quelle: <http://geodaten.bayern.de> – Bayern-viewer Denkmal

Aus dem Bahnbetrieb hervorgehende Lärmemissionen wurden im Schalltechnischen Gutachten (S. Pkt. 7.2) berücksichtigt. Weitere, etwaige aus dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehende Emissionen wie Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen, Bremsstaubeinwirkungen, Schleifrückstände beim Schienenschleifen und dergleichen müssen entschädigungslos hingenommen werden.

Sollte beim Einsatz von Baukränen das Überschwenken der Bahnanlagen nicht vermeidbar sein, muss der Antrag auf Kranaufstellung mit Darstellung des Schwenkradius rechtszeitig mit der DB Netz AG abgestimmt werden.

8.4 Brandschutz

Aufgrund der Gebäudehöhe entfällt eine Personenrettung mit Hubrettungsfahrzeugen. Die Rettungswege sind baulich zu sichern (Art. 31 BayBO). In den unteren Ebenen des Sockelgeschosses ist eine Rettung mit Handleitern möglich (max. 7,0m). Ausschlaggebend für die Anordnung / Dimensionierung der Zufahrtsbereiche ist der Einsatz der Löschmittelfahrzeuge. Diese, sowie auch die Anordnung und Dimensionierung von Löschwasserhydranten, sind im Zuge der weiteren Planungen abzustimmen. Es muss ein Brandschutzkonzept durch einen Sachverständigen Gutachter erstellt werden.

Darüber hinaus sind im Zuge der weiteren Planungen die einschlägigen Vorgaben der BayBO, der Richtlinie „Bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern“ (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 25. Mai 1983 Nr. II 10-4115.10-1.8 - MABI 18/1983, S.495) sowie der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - i.d.F. vom Juli 1998 zu beachten. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden im Weiteren auf Anregung der Fachbehörde folgende Hinweise mit aufgenommen:

- Eine ausreichende öffentliche Löschwasserversorgung nach den gültigen DVGW - Regelwerken ist sicherzustellen.
- Die Löschwasserversorgung für die nasse Steigleitung mit Wandhydranten in jedem Geschöß ist mit den Stadtwerken abzustimmen und sicherzustellen. Die bereitzustellende Wassermenge muss für den gleichzeitigen Betrieb von mindestens drei Wandhydranten mit einem Wasserdurchfluss von 100 l/min bei einem Wasserdruck von mindestens 3 bar und höchstens 8 bar an jeder Entnahmestelle gewährleistet sein.

Die Feuerwehrzu-, -durch bzw. -umfahrten sind nach der Richtlinie „Bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern“ (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 25.Mai 1983 Nr. II 10-4115.10-1.8 - MABI 18/1983, S.495) sowie der

Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. vom Juli 1998 herzustellen und mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

9 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Mit der Einführung des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Nach Angaben der Vorhabenträgerin soll das Gebäude im Sinne einer wert- und nachhaltigen Bauausführung gestaltet werden. Dabei soll es auch langfristig den Ansprüchen an ein energietechnisch optimiertes Bauwerk genügen.

In welchem Umfang Maßnahmen vorgesehen sind, kann jedoch zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung noch nicht konkret angegeben werden.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Sind nicht erforderlich, da die Grundstücke des Vorhabens von der Vorhabenträgerin erworben werden.

11 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

11.1 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Grundsätzlich gelten das Versickerungsgebot sowie die Vorgabe, Flächenversiegelungen soweit als möglich zu vermeiden. Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück jedoch nachweislich nicht möglich sein, muss dieses in den Mischwasserkanal eingeleitet werden – die Aufnahmekapazitäten des vorhandenen Kanals sind entsprechend der Stellungnahme der Kommunalbetriebe ausreichend.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiVO) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Sofern die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung

nicht eingehalten werden können, ist für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Dem Baugrundgutachten ist zu entnehmen, dass der Grundwasserstand bei ca. 368,6 ü. NN steht, das heißt ca. 5,25m unter zugelassenen maximalen FOK Erdgeschoss. Als Höchstwasserstand (HW / E10 Worst Case) wurde 369,4 m ü.NN, d.h. ca. 4,45m unter FOK ermittelt.

Das bedeutet, dass bei einer eingeschossigen TG von einer Baugrube und einem Bauwerk außerhalb des Grundwassers und bei einer zweigeschossigen TG von einer Baugrube und einem Bauwerk im Bereich des Grundwassers ausgegangen werden kann (mit entsprechender Wasserhaltung und Auftriebssicherung).

Bautechnisch kann somit bei Erfordernis einer zweigeschossigen TG nach Kenntnisstand der gegenständlichen Planung eine technisch und wirtschaftlich machbare Niederschlagswasserversickerung unterhalb der Gründungsplatte ausgeschlossen werden. Bei einer eingeschossigen TG ist im Zuge der weiteren Planungen zu prüfen, ob eine punktuelle oder linienförmige Versickerung unterhalb der Gründungsplatte oder in den Randbereichen außerhalb des TG – Baukörpers technisch und wirtschaftlich möglich ist. Im Sinne einer langfristigen Lösung (laufende Kosten für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal) werden die Möglichkeit zur Regenwasserversickerung im Zuge der Folgeplanungen sorgfältig geprüft und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an den Abwasserkanal der Kommunalbetriebe der Stadt Ingolstadt gesichert.

11.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Ingolstadt. Die Löschwasserversorgung ist somit ebenfalls gesichert.

11.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Ingolstadt.

11.4 Müllbeseitigung

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, in dem die Abfallbehältnisse von den Müllwerkern der Ingolstädter Kommunalbetriebe zur Entleerung an die nächste befahrbare öffentliche Straße bereitgestellt werden. Deshalb sind die Standorte für die Mülltonnenplätze so zu planen, dass die Entfernung zur nächstgelegenen öffentlichen Fahrstraße max. 15 m beträgt. Falls dies nicht eingehalten wird, müssen die Bewohner oder der Hausmeister ihre Abfallbehältnisse bei jeder Entleerung zu einer Stelle, die innerhalb eines „15 m-Bereiches von der Straße“ liegt, bringen.

Außerdem muss der Transportweg für die Abfallbehältnisse zur öffentlichen Fahrstraße eben und befestigt sein.

12 Flächenbilanzierung

12.1 Flächenermittlung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ²	Anteil der Fläche in %
Baugrundstück	3.453	72,0
Privater Fußweg von Osten	89	2,0
Öffentlicher Straßenraum	1.259	26,0
Gesamtfläche Geltungsbereich	4.801	100,0

Tab. 1: Flächenbilanzierung gesamter Geltungsbereich