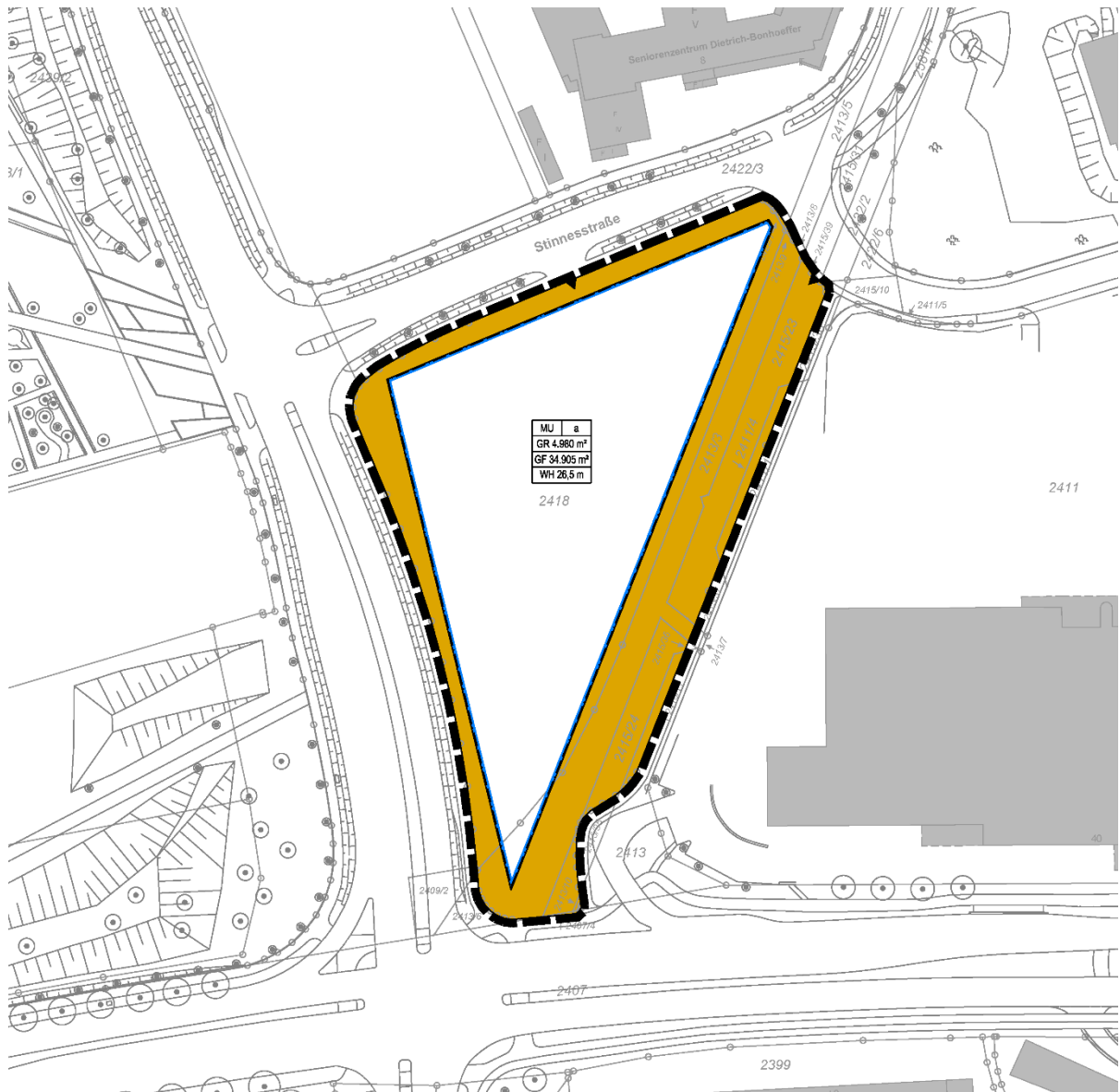




BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 114 M Ä II „SÜDLICH DER STINNESSTRASSE“



BEGRÜNDUNG

STAND: Februar 2024
Änderungsbeschluss

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 114 M Ä II „SÜDLICH DER STINNESSTRASSE“

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

29.01.2024

ERSTELLT VOM
STADTPLANUNGSAMT DER STADT INGOLSTADT

Teil I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 114 M Ä II „Südlich der Stinnesstraße“

I.1.	Anlass der Planung	5
I.2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
I.2.1	Einordnung in Ziele der Raumordnung	5
I.2.2	Flächennutzungsplan.....	6
I.2.3	Vorhandene Bebauungspläne	6
I.2.4	Stadtentwicklungsplan „Ingolstadt – Lebenswert 2025“ - Grundkonzept Wohnen	7
I.2.5	Hochhauskonzept Ingolstadt	7
I.2.6	Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK)	8
I.2.7	Verfahrenswahl.....	8
I.3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes	9
I.3.1	Lage / Bestand / Umgebung	9
I.3.2	Größe	9
I.3.3	Beschaffenheit/Baugrund	10
I.3.4	Bodenordnende Maßnahmen	11
I.4	Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken.....	11
I.4.1	Städtebauliche Ziele und bauliche Ordnung	11
I.4.2	Grünordnung / Freiraum	12
I.4.3	Erschließung.....	12
I.4.3.1	Verkehrliche Erschließung	12
I.4.3.2	Stellplätze	12
I.4.3.3	Öffentlicher Nahverkehr und Infrastruktur	12
I.4.3.4	Ver- und Entsorgung.....	13
I.4.4	Nachhaltigkeit.....	14
I.4.5	Planungsalternativen	15
I.5	Planinhalt und Festsetzungen	15
I.5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
I.5.2	Gestalterische Festsetzungen	16
I.6	Auswirkungen der Planung	16

I.6.1	Verkehr	16
I.6.2	Immissionsschutz	16
I.6.3	Überflutungsschutz / Starkregenvorsorge.....	17
I.6.4	Altlasten, Sprengmittel und störfallrelevante Betrachtung	17
I.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Belange des Umweltschutzes.....	18
I.8	Bodendenkmäler.....	19
I.9	Folgemaßnahmen.....	19

I.1. Anlass der Planung

Die prosperierende Entwicklung der Stadt Ingolstadt erzeugt weiterhin einen starken Druck auf den Wohnungsmarkt und bedingt aktuellen Handlungsbedarf. Daher soll das im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M Ä I „An der Stinnesstraße“ festgesetzte Kerngebiet zwischen Hans-Stuck-Straße, Stinnesstraße und Richard-Wagner-Straße zukünftig als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO ausgewiesen werden. Der Wohnanteil soll maximal 70 % der Geschossfläche betragen, um der Lage angemessene öffentlichkeitswirksame Nutzungen mit unterbringen zu können und einen lebendigen Stadtbaustein an der Schnittstelle zwischen Piuspark, Wohnungsbau und angrenzenden Einzelhandelsnutzungen zu schaffen. Bereits mit dem Grundsatzbeschluss V0125/18 wurden diese Eckpunkte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung mit allen Stimmen befürwortet und im Stadtrat am 20.03.2018 einstimmig genehmigt.

Hierzu wurde beschlossen, dass ein konkretes Plankonzept vorliegen muss, um das Bauleitplanverfahren gemäß dem Grundsatzbeschluss zu starten. Dafür hatte die Grundstückseigentümerin ein Bewerber/Bieterverfahren ausgeschrieben. Es gab mehrere Planungsanläufe mit Kaufinteressenten, von denen ein Konzept im Oktober 2018 im Gestaltungsbeirat vorgestellt wurde. Es wurde jedoch nicht weiterverfolgt.

Um für zukünftige Bieter als Käufer mehr Rechtssicherheit zu schaffen, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Änderung in ein Urbanes Gebiet (MU) mit anderer Nutzungsmischung geschaffen werden.

I.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

I.2.1 Einordnung in Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm

Ingolstadt liegt zwischen den Metropolregionen München und Augsburg im Süden und Nürnberg-Fürth-Erlangen im Norden und ist im Landesentwicklungsprogramm als „Regionalzentrum“ eingestuft. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms sollen für den Bebauungsplan Beachtung finden. Diese sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes 114 M Ä II insbesondere folgende Themen:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))

- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z))

Regionalplan Ingolstadt

Im Regionalplan Ingolstadt (RP 10) ist Ingolstadt als Oberzentrum definiert. Der Regionalplan sieht auszusweise folgende Grundsätze und Ziele vor:

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird [...] (A I (G))

- Es ist von besonderer Bedeutung, dass die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens den Raum unter Wahrung ihrer ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale entwickeln (A IV.1 (G))

Der westlich der Hans-Stuck-Straße angrenzende Bereich ist in der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplanes als Regionaler Grünzug dargestellt.

Die vorliegende Planung als Vorhaben der Innenentwicklung hat die Ausweisung eines Urbanen Gebietes zum Ziel. Gemäß Mustereinführungserlass sollen Urbane Gebiete den Kommunen die Möglichkeit zur planerischen Festsetzung als eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ bieten. Diese Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören“ (§ 6 a Absatz 1 Satz 1 BauNVO). Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen beide Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen. Die vorliegende Bauleitplanung steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

I.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht nach der Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M Ä I „An der Stinnesstraße“ für das Plangebiet eine gemischte Baufläche, konkretisiert in Kerngebiet nach § 7 BauNVO vor. Die Ausweisung des neuen Plankonzepts als Urbanes Gebiet entspricht daher nicht dem gültigen Flächennutzungsplan und erfordert die Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplanes. (siehe Kapitel I.2.7 Verfahrenswahl)

I.2.3 Vorhandene Bebauungspläne

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M „GVZ-Erweiterung“ ist seit dem 23.06.2010 rechtskräftig. Darin ist für den südlichen Teilbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet, eine öffentliche Grünfläche (Spielpark) sowie im Süden entlang der ehemaligen Permoserstraße eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Dem ursprünglichen Konzept lag der städtebauliche Leitgedanke für eine Ergänzung des GVZ-Logistikbereiches durch einen Büro- und Dienstleistungscampus als Übergang zur Wohnbebauung des Piusviertels zugrunde. Diese Planung wurde für den südlichen Teilbereich nicht mehr weiterverfolgt.

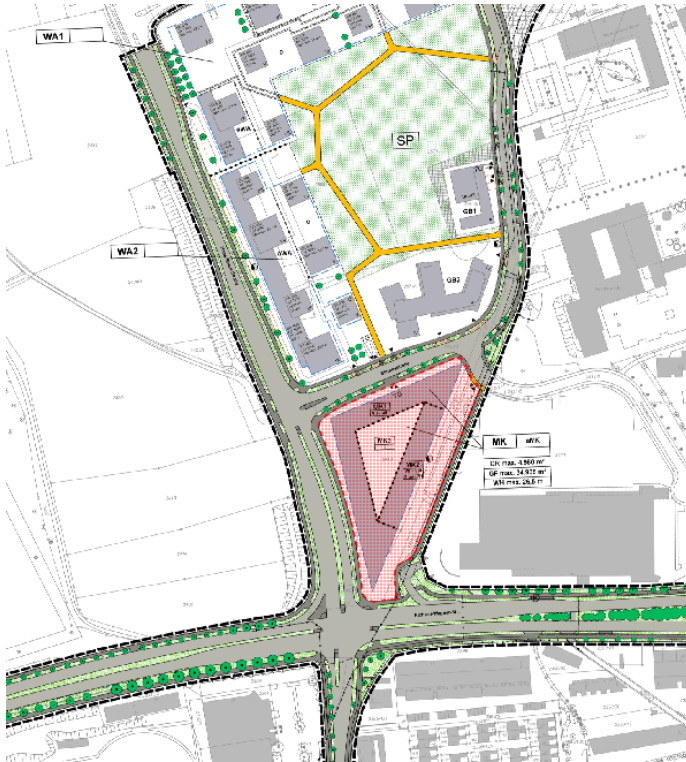
Aufgrund des hohen Wachstums der Stadt Ingolstadt und des großen Wohnbauflächenbedarfs sollte im Umgriff der Bebauungsplanänderung 114 M Ä I überwiegend verdichteter Wohnungsbau realisiert werden. Durch die Anordnung im Umfeld der Arbeitsplätze im GVZ und dem Werksgelände der Audi AG, aber auch durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Landesgartenschau Gelände, dem heutigen Piuspark, war die Zielsetzung der damaligen Planung die Schaffung eines durchmischten urbanen Wohnquartiers.

Im Bereich des Knotens an der Richard-Wagner-Straße wurde anstelle einer Gemeinbedarfsnutzung eine sieben- bis achtgeschossige Blockrandbebauung mit überwiegend Büronutzung und ca. 30% Wohnen und einer GFZ von 3,0 bei einer Höhe von ca. 26 m festgesetzt. Städtebaulich sollte damit der Rand der Kernstadt gegenüber den Freiflächen des 2. Grünrings betont werden und eine städtebaulich gewünschte klare Straßenraumbegrenzung entstehen.

Deshalb erfolgte die Festsetzung eines Kerngebietes für diesen Randbereich nach § 7 BauNVO.

Für diesen südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes 114 M Ä I wird nun der Änderungsbebauungsplan Nr. 114 M Ä II „Südlich der Stinnesstraße“ aufgestellt.

Ausschnitt Bebauungsplan 114 M Ä I mit Kennzeichnung Änderungsbereich (rot – Umgriff 114 M Ä II)



1.2.4 Stadtentwicklungsplan „Ingolstadt – Lebenswert 2025“ - Grundkonzept Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan „Ingolstadt – Lebenswert 2025“ - Grundkonzept Wohnen“ stellt die Leitlinien für die künftige Wohnbauflächenentwicklung dar. Das Prinzip einer tendenziell nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung wird im Grundkonzept Wohnen verstärkt aufgegriffen. Wichtige Flächen für diesen innerstädtischen Wohnraum sind die im Grundkonzept Wohnen aufgezeigten Strategieräume. Das Plangebiet ist als vorhandene Siedlungs- und Gewerbefläche innerhalb des Strategieraums „Nördlich Westpark“ dargestellt. Der westlich außerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Grünzug im Bereich der ehemaligen Landesgartenschau ist Bestandteil des Landschaftsraum – 2.Grünring.

Die nun angedachte Planänderung steht somit mit dem Stadtentwicklungsplan Ingolstadt im Einklang.

1.2.5 Hochhauskonzept Ingolstadt

Gemäß Art. 2 Abs. 4 BayBO sind Gebäude mit Aufenthaltsräumen über 22,0 m Geländeoberkante als Hochhäuser einzustufen.

Ingolstadt gehört zu den Wachstumsregionen Deutschlands. Der Bedarf und die Nachfrage an Wohnraum, insbesondere als Alternative zum Einfamilienhaus wachsen. Um die bauliche

Dichte in der Kernstadt zu erhöhen und alternative Wohnformen anbieten zu können, ist die Bauform Wohnhochhaus eine Möglichkeit, die zunehmend wieder als attraktiv angesehen wird. Daher hat der Stadtrat der Stadt Ingolstadt im Jahr 2016 ein Hochhauskonzept erlassen.

Im Weiteren formuliert das Hochhauskonzept Anforderungen an die architektonische und städtebauliche Qualität für Hochhäuser, z.B. Nachhaltigkeit, Erscheinungsbild, Aerodynamik, Nutzung. Durch qualitätssichernde Maßnahmen, wie z.B. Wettbewerbe oder Gutachterverfahren, ist darüber hinaus die städtebauliche Qualität sicherzustellen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, welcher im Hochhauskonzept als „potentiell geeignetes Gebiet für Hochhäuser zwischen 30,0 und 35,0 Gebäudehöhe“ ausgewiesen ist.

Im Bebauungsplan 114 M Ä I ist der Bereich mit einer Wandhöhe von 26,5 m festgesetzt. Dies entspricht dem Hochhauskonzept. Ob die Festsetzung zur Gebäudehöhe geändert wird (bis max. 35m), wird im weiteren Verfahren festgelegt.

1.2.6 Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK)

Für die Stadt Ingolstadt besteht aus dem Jahr 2016 ein städtebauliches Einzelhandelskonzept (SEEK) (CIMA Beratung + Management GmbH), welches bei der Planung von Einzelhandelsprojekten, aber auch bei gemischt genutzten Gebieten zu beachten ist.

Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich bereits ein Nahversorgungszentrum (NVZ Richard-Wagner-Straße). Dieses dient gemäß SEEK zur Versorgung des kurz- und mittelfristigen Bedarfes für die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete. Dabei sollen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Modernisierungs- und Aufwertungsvorhaben unterstützt werden.

Westlich des angrenzenden Grünzuges befindet sich das Subzentrum Westpark. Dieses Subzentrum ist gemäß SEEK als hoch wettbewerbsfähig einzustufen.

Laut SEEK besteht grundsätzlich in allen Gebieten innerhalb der bebauten Ortsteile das Risiko einer unerwünschten Handelsansiedlung, die ggf. zu schädlichen Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche führen könnte. Dies gilt auch bei der Ausweisung neuer Baugebiete, besonders wenn diese wie das Urbane Gebiet von einer Nutzungsmischung geprägt werden sollen.

Im Rahmen des Weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens sind deshalb Festsetzungen zu treffen, die eine unerwünschte Handelsansiedlung von insbesondere Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet steuern bzw. begrenzen.

1.2.7 Verfahrenswahl

Die geplante Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes 114 M Ä I erfolgt nach § 13 a BauGB. Die zulässige Grundfläche des Urbanen Gebiets bleibt wie im Kerngebiet bisher festgesetzt und beträgt 4.960 m². Damit wird die maximale Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² mit der Planung nicht überschritten. Durch den Änderungsbereich werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Auch Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen

von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt dann im Rahmen der Entwurfsauslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Weiterhin entfallen im beschleunigten Verfahren die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der rechtlich mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung sowie auf die Erstellung des Umweltberichts entbindet allerdings nicht von der Notwendigkeit zu prüfen, ob durch die vorliegende Bauleitplanung Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB betroffen sind und – falls ja – diese gem. § 1 Abs. 7 BauGB in der Planung angemessen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird im weiteren Verfahren in der vorliegenden Planbegründung unter anderem auf die Einflüsse und Auswirkungen der Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Umweltbelange eingegangen werden. Die dafür notwendigen Gutachten werden im Laufe des Verfahrens eingeholt.

Der Flächennutzungsplan kann in diesem Verfahren somit nach § 13 a Abs. 2 Satz 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden.

I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

I.3.1 Lage / Bestand / Umgebung

Der betroffene Planbereich liegt ca. 2,5 km Luftlinie nordwestlich des Stadtkerns und ca. 1.500 m südlich des AUDI – Werkes. Begrenzt wird der Umgriff im Westen durch die Hans-Stuck-Straße, südlich durch die Richard-Wagner-Straße, östlich durch einen Fußweg sowie im Norden durch die Stinnesstraße.

Das Grundstück im Änderungsbereich mit seinem besonderen Grundstückszuschnitt in Form eines Dreiecks, liegt derzeit brach. Es befindet sich in exponierter Lage an zwei Hauptverkehrsachsen und wird von sehr heterogenen Nutzungen umgeben. Im Osten grenzt das Nachversorgungszentrum „Kaufland“ an. Im Westen verläuft der „Zweite Grünring“ Ingolstadts als Regionaler Grünzug, in dem auf Höhe des zu überplanenden Gebiets 2021 die Landesgartenschau stattfand, die in Teilbereichen heute als öffentliche Parkfläche „Piuspark“ weitergenutzt wird. Diese Freiflächen weisen große Grünflächen mit Erholungsnutzungen und zum Teil auch landwirtschaftliche Nutzungen auf. Im Norden grenzen Wohnbauflächen mit gefördertem Wohnungsbau, ein Seniorenheim sowie der noch zu verlegende Spielpark Nord-West an.

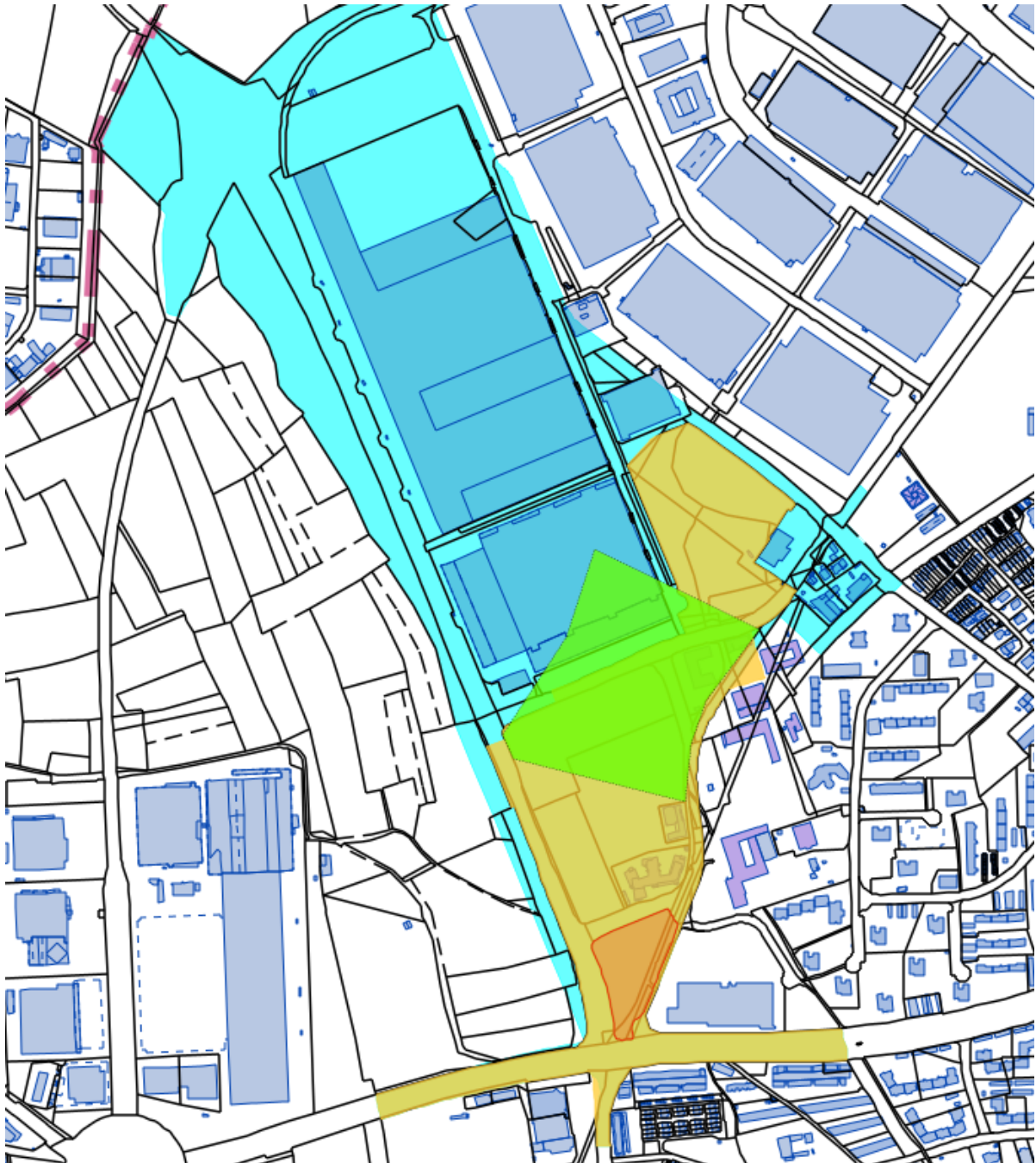
I.3.2 Größe

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 M Ä II umfasst ganz oder teilweise(*) die Grundstücke der Gemarkung Ingolstadt: 2407/4, 2411/4, 2413/3, 2413/9, 2413/10, 2413/11, 2415/23, 2415/24, 2418, 2422/7,

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 11.692 m².

I.3.3 Beschaffenheit/Baugrund

Zur Verbesserung der Verfahrensökonomie kann hilfsweise auf Aussagen, die bereits in voran gegangenen Verfahren im Bereich des Planungsumgriff oder in unmittelbarer Nähe getroffen wurden, zurückgegriffen werden. Relevant sind dabei die Bebauungspläne 114 M (türkis), 114 M ÄI (gelb) und 114 K (grün - nicht rechtsverbindlich). Der Planungsumgriff des Änderungsbereiches ist im südlichen Bereich der Grafik rot markiert.



Im Rahmen eines Vorgesprächs zum Bebauungsplan 114 M mit den einzelnen Fachämtern wurde der Baugrund als grundsätzlich geeignet eingestuft.

Für den südlichen Teilbereich wurde bereits 2008 beim Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan 114 K „Am Hochbuckelweg“ vom Büro Brandenstein eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. *Demnach ist das „... Planungsgebiet überwiegend als eben zu bezeichnen und die Geländeoberfläche liegt bei etwa 375,0 m ü.N.N. - etwa 376,5 m ü.N.N. Im südlichen Bereich*

des Planungsgebietes verläuft der Hochbuckelweg, welcher auf einer leichten rückenartigen Geländeerhöhung liegt. Geologisch liegt das Planungsgebiet auf einer Hochterrasse der Riß-Eiszeit. Der Bodenaufbau besteht generell aus folgenden Schichten von oben nach unten:

- Feinkörnige Deckschicht aus Tonen und Schluffen mit wechselnd stark sandigen und kiesigen Beimengungen. Sie ist durch eine sehr schwache bis schwache Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet.

- Terrassenschotter als Wechsellagerung von Sanden und Kiesen.
- Tertiäre Sedimente, überwiegend als Tone und Schluffe.

Aufgrund von relativ geringen Untergrounddurchlässigkeiten können hohe Grundwasserneubildungsmengen nicht ausreichend schnell abgeführt werden. Im westlichen Bereich des Planungsgebietes kann nach ergiebigen Niederschlägen ein schneller und starker Grundwasseranstieg bis zu etwa 1,0 m - 1,5 m unter Geländeoberkante erfolgen. ...“

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan 114 M wird die Geländehöhe im gesamten Bereich zwischen 375,0 und ca. 377,50 m ü.N.N. angegeben. Des Weiteren heißt es darin:

Das Untersuchungsgebiet wird vorherrschend von Braunerden aus Hochterrassenschottern und deren Verwitterungsbildungen geprägt. Die meist lehmigen, örtlich lehmig-sandigen Deckschichten sind weniger als 0,70 m mächtig. Im Bereich der Neutrassierung der Gaimersheimer Straße im Westen und Süden des Geltungsbereichs haben sich aus Lößlehmmablagerungen über den risszeitlichen Terrassenschottern Braunerde-Pseudogleye und Pseudogleye entwickelt. Im Bereich des geplanten Gleisanschlusses an die Bahnlinie München – Treuchtlingen am Au Graben herrschen kalkgründige Gleye bis Kalkgleye vor.

In der Stellungnahme der Ingolstädter Kommunalbetriebe im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 114 M Ä I werden die Untergrundverhältnisse im Plangebiet als generell heterogen ausgebildet angegeben. Entsprechend sind im Gründungsbereich (ausgehend von einer Gründungstiefe von 1,20 m) kleinräumig wechselnd Kiese, Sande und Schluffe zu erwarten.

Falls weitere Angaben zur Beschaffenheit des Baugrundes erforderlich sein sollten, ist es Aufgabe des Vorhabenträgers bzw. Grundstückseigentümers diese auf eigene Kosten zu klären.

I.3.4 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist ein öffentlich rechtliches Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB nicht erforderlich.

I.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

I.4.1 Städtebauliche Ziele und bauliche Ordnung

Der Bebauungsplan Nr. 114 M Ä I sah im südlichen Teilbereich vor, dass zwischen Stinnesstraße und Hans-Stuck-Straße ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO in einem sieben- bis achtgeschossigen Gebäudekomplex bei einer Höhe von ca. 26 m entsteht. Darin waren eine Nutzungsmischung aus überwiegend Büros, teilweise Parken und zu maximal 30 % der Gesamtgeschossfläche auch Wohnungen geplant. Durch die markante Bauform sollte hier gegenüber dem zweiten Grünring der Rand der Kernstadt betont werden und eine städtebaulich gewünschte klare Straßenraumbegrenzung entstehen.

Diese festgesetzten Kennzahlen des Kerngebietes zum Maß der baulichen Nutzung werden weiterhin als Grundlage für die Entwicklung des Grundstückes als sinnvoll erachtet, können im weiteren Verfahren aber noch konkretisiert werden. Nachdem aber für die exponierte Lage

des Grundstückes eine qualitätvolle Entwicklung besonders wünschenswert sowie der Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet anhaltend hoch ist und in der Zwischenzeit das Urbane Gebiet als neue Kategorie in die Baunutzungsverordnung aufgenommen wurde, soll aus städtebaulichen Erwägungen die Art der Nutzung von einem Kerngebiet in ein solches Urbanes Gebiet gem. § 6 a BauNVO geändert werden. Dadurch ist auch weiterhin eine Nutzungsmischung gewährleistet, die Wohnnutzung beträgt dabei aber zwischen 30 % und 70 % der Geschossfläche, sodass weitere Nutzungen, die für die Durchmischung notwendig sind, ermöglicht werden.

Städtebauliches Ziel ist die Realisierung eines eigenständigen, attraktiven Areals mit sozialen Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Handels-, Büro- und gewerblichen Nutzungen. Dabei gilt es auch, die notwendigen Stellplätze verträglich auf dem Grundstück anzuordnen.

1.4.2 Grünordnung / Freiraum

Im Umfeld des Änderungsbereiches sind durch die Nachnutzung des Landesgartenschaugeändes und des Gesamtverbundes 2. Grünring bereits attraktive Freiflächen mit Aufenthaltsqualität vorhanden. In Abhängigkeit der neuen Nutzungsmischung sind im Blockinneren notwendige Grün- und Spielflächen für die neuen Bewohner und Nutzer zu schaffen. Die Blockränder sollten durch straßenbegleitende Begrünungsmaßnahmen gegenüber dem Straßenraum abgegrenzt werden, soweit nicht eine ebenerdige öffentliche Zugänglichkeit erforderlich ist. Die Begrünungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Ingolstadt ist anzuwenden, sofern der Bebauungsplan nicht weitergehende Festsetzungen zur Grünordnung trifft.

1.4.3 Erschließung

1.4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Stinnesstraße als gewidmete Ortsstraße, die über die Hans-Struck-Straße (gewidmete Kreisstraße) an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Östlich entlang des Geltungsbereiches verläuft ein gewidmeter Fuß- und Radweg.

1.4.3.2 Stellplätze

Der ruhende Verkehr ist entsprechend der Stellplatzsatzung auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Dabei gilt es abhängig vom geplanten Nutzungskonzept auch die Anordnung von Parkdecks gebäudeintegriert zu betrachten.

1.4.3.3 Öffentlicher Nahverkehr und Infrastruktur

Der Planbereich ist mit der Haltestelle „Herschelstraße“ (ca. 300 m) der bestehenden Linie 10 sowie die Haltestelle „Richard-Wagner-Straße“ der Linie 70 (ca. 150 m) erschlossen. Die Haltestellen werden im 10 Minuten-Takt bzw. Viertelstunden-Takt angefahren. Darüber hinaus wird der Bereich durch die Nachtbuslinien N2 und N3 versorgt. Das Baugebiet ist somit ausreichend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Im nordöstlichen Anschluss befinden sich Grund- und Mittelschulen, die private Swiss-International-School sowie verschiedene Kindertageseinrichtungen privater und öffentlicher Träger.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt im südöstlichen Anschluss (NVZ Richard-Wagner-Straße) sowie ca. 500 m Luftlinie entfernt im Westen (Subzentrum Westpark).

I.4.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Wärmeversorgung und Abwasser) ist durch die Anschlussmöglichkeit an das bestehende Netz sichergestellt.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind ausreichend große Stellflächen und Lagerräume in den Gebäuden vorzusehen. Alternativ kann auch eine Entsorgung über unterirdische Systeme erfolgen. Diese ist mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben hinsichtlich Dimensionierung, Anfahrbareit und Art der unterirdischen Systeme abzustimmen.

Energie-/Wärmeversorgung

Sollten zur Energieversorgung weitere Trafostationen erforderlich werden, so können Standorte im Bebauungsplan abhängig vom geplanten Konzept festgesetzt werden. Die Standorte sollten nach Möglichkeit in die Gebäude integriert werden.

Für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung besteht die Möglichkeit zur aktiven (z.B. über thermische Solaranlagen) und passiven Solarenergienutzung. Durch kompakte Baukörper und Vermeidung von Verschattung kann die Energieeffizienz weiter gesteigert und optimiert werden.

Entlang der Stinnesstraße ist ein Anschluss an die bestehende Fernwärmeleitung möglich. Die bereits gebaute Leitung verläuft in den östlich angrenzenden Grundstücken im Bereich der verlängerten Stinnesstraße.

Eine weitere Erschließung mit Gas ist nicht geplant, da sich das Plangebiet im Fernwärmevorranggebiet der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH befindet.

Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet wurde 2012 bei der Generalentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt und die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein modifiziertes Mischwassersystem.

Das Schmutzwasser kann über den bereits vorhandenen Mischwasserkanal in der Stinnesstraße (DN315) bzw. über einen bereits vorhandenen Kanal östlich des Grundstückes (DN 2000) bis zur Hans-Stuck-Straße abgeleitet werden. Für zweitgenannten Kanal sind im weiteren Verfahren die erforderlichen Schutzstreifen auf dem Grundstück 2418 der Gemarkung Ingolstadt zu definieren bzw. die Verlegung privatrechtlich zu vereinbaren.

Entwässerung

Niederschlagswasserbeseitigung/Versickerung

Das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist im Plangebiet zu versickern.

Laut Stellungnahme der Ingolstädter Kommunalbetriebe im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan 114 M Ä I ist im Allgemeinen von einer durchschnittlichen Versickerungsfähigkeit der Böden auszugehen.

Genauere Untersuchungen zur jetzigen Versickerungsfähigkeit auf dem jeweiligen Grundstück sind vom Vorhabensträger in eigener Verantwortung zu veranlassen.

Grundwasserverhältnisse /Bemessungswasserstand

Für die Beurteilung der Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes können kontinuierliche Beobachtungen seit dem Jahre 1989 herangezogen werden. Während des Beobachtungszeitraumes von 28 Jahren ist ein Grundwasseranstieg von ca. 40 cm zu verzeichnen, dessen Ursache in der Einstellung der quartären Grundwassernutzung der AUDI AG im Jahre 1998, einer zunehmenden Bebauung und der Umsetzung der ökologischen Regenwasserbewirtschaftung zu sehen ist.

Seit dem Jahre 2000 hat sich das mittlere Grundwasserniveau weitgehend stabilisiert.

Die Grundwasserstände und Grundwasserflurabstände wurden in der Stellungnahme zum Bebauungsplan 114 M Ä I wie folgt angegeben:

Die mittleren Grundwasserstände liegen bei den bestehenden Geländehöhen des Plangebietes von ca. 374,6 – 374,8 m ü.N.N. Entsprechend betragen die Grundwasserflurabstände ca. 3,0 m.

In Zeiten mit einer hohen Grundwassererneuerungsrate bzw. bedingt durch Starkniederschläge verringern sich die Grundwasserflurabstände um ca. 0,7 m auf Flurabstände von durchschnittlich 2,3 m.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft weitgehend in südöstliche Richtung.

Die Grundwasserverhältnisse sind zusammengefasst der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	mittlerer Grundwasserstand (MW)	mittlerer hoher Grundwasserstand (MHW)	höchster gemessener Grundwasserstand ⁽¹⁾
Grundwasserhöhen (m ü.N.N.)	ca. 371,8	ca. 372,2	ca. 372,5
Grundwasserflurabstände ⁽²⁾ (m)	ca. 3,0	ca. 2,6	ca. 2,3

⁽¹⁾ Der höchste gemessene Grundwasserstand resultiert weitgehend aus den zwischen 1989 bis 2017 beobachteten Werten des Messpegels Nr. 66

⁽²⁾ Bezogen auf die derzeitigen Geländehöhen (digitales Geländemodell DGM 2 von 2009)

I.4.4 Nachhaltigkeit

Da noch kein konkretes Bauvorhaben bekannt ist, kann das Thema Nachhaltigkeit derzeit nur auf Bebauungsplanebene betrachtet werden.

Die unmittelbar östlich angrenzende Fernwärmeleitung bietet eine Anschlussmöglichkeit für eine Wärmeversorgung aus Abwärme der MVA. Der große ökologische Vorteil der Ingolstädter Fernwärme ist, dass diese Abwärme früher in die Atmosphäre entwichen ist und jetzt zum Heizen von Wohnungen, Werkstätten und Unternehmen genutzt wird. Die Ingolstädter Fernwärme gelangt als 130° C heißes Wasser zu den Kunden, und das Netz erstreckt sich auf 90 Kilometer im Stadtgebiet. Der Ingolstädter Fernwärmeverbund ist das größte Abwärmeprojekt Bayerns mit den beiden großen Einspeisern Gunvor Raffinerie und Müllverwertungsanlage (MVA).

Außerdem zeichnet sich die Ingolstädter Fernwärme durch eine große Menge an CO²-Einsparung aus. Mit der Substitution von fossilen Brennstoffen durch ansonsten ungenutzte industrielle Abwärme lässt sich der Kohlendioxid-Ausstoß im Anschlussgebiet jährlich um

73.000 Tonnen reduzieren. Mit dem CO²-Emissionsfaktor von 0 und einem sehr niedrigen Primärenergiefaktor nach dem Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) gilt die Fernwärme der Stadtwerke als umweltschonend. Dieser niedrige Primärenergiefaktor spart Baukosten und birgt vor allem im Bereich der Wärmedämmung großes Einsparpotenzial, da alle gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden.“

Bei der Planung von privaten Grünflächen kann in Abhängigkeit der konkreten Projektausgestaltung auf einen hohen ökologischen Wert geachtet werden, um auch zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen beizutragen. Insbesondere kann dadurch dem Klimawandel entgegengewirkt werden. Dies kann auch durch die standortgerechte Pflanzenauswahl unter sowohl gestalterischen wie auch ökologischen Gesichtspunkten erreicht werden, um die Vielfalt von Flora und Fauna zu fördern. Dabei sollten gerade für die Auswahl von Bäumen die Empfehlungen der sogenannten „Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz“ (GALK)-Straßenbaumliste in Erwägung gezogen werden.

Neben der ökologischen sowie klimatischen Nachhaltigkeit sollten auch soziale Aspekte berücksichtigt werden, damit ein für Ingolstadt resilienter und auch gesellschaftlich nachhaltiger Stadtbaustein entsteht. Das Angebot unterschiedlicher Wohn- und Arbeitstypologien, die Belegung der Erdgeschosszone besonders nach Osten in Richtung Nahversorgungszentrum oder die Vernetzung mit bestehenden Nachbarschaften mit Hilfe von neuen Wegeverbindungen können zu einem nachhaltigen, urbanen Quartier beitragen. Die konkrete Ausgestaltung und Nutzung dieser Varianten bleibt einer späteren Projektplanung allerdings vorbehalten und kann nicht über Festsetzungen konkretisiert werden. Eine Verankerung im Rahmen der Vermarktung des Grundstücks im Rahmen einer Konzeptvergabe wäre wünschenswert.

I.4.5 Planungsalternativen

Mit der geplanten Änderung der Nutzungsart auf einem bereits bestehenden Grundstück mit vorhandenem Baurecht ergeben sich kaum Planungsalternativen. Eine Reduzierung der zulässigen Nutzung würde möglicherweise einen Entschädigungsanspruch auslösen. Planungsalternativen im Rahmen der bereits definierten Maßzahlen könnten über die Ausschreibung einer Konzeptvergabe oder über eine Mehrfachbeauftragung zur konkreten Überplanung durch den Grundstückseigentümer erstellt werden.

I.5 Planinhalt und Festsetzungen

I.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll zukünftig als Urbanes Gebiet gem. § 6 a BauNVO mit einem Wohnanteil von maximal 70 % der Geschossfläche ausgewiesen werden.

Dabei sind in den zukünftigen Festsetzungen Regelungen zu treffen, die eine unerwünschte Handelsansiedlung von insbesondere Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet steuern bzw. verhindern. Dies war auch bereits im ursprünglich festgesetzten Kerngebiet verankert. Dadurch sollen zum einen die Altstadt, als auch das angrenzende Nahversorgungszentrum (Kaufland) geschützt werden.

Eine spätere Aufteilung des Urbanen Gebietes in einzelne Teilgebiete zur Feinsteuerung kann sich in Abhängigkeit eines dann vorliegenden Planungskonzeptes als sinnvoll herausstellen.

In allen Bereichen des Urbanen Gebietes sind Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- und Liveshows, Bordellbetriebe und sonstige bordellähnliche Gewerbebetriebe sowie Spiel- und Automatenhallen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wurde bereits im Grundsatzbeschluss die Beibehaltung der zulässigen Grundfläche von maximal 4.980 m² beschlossen. Die Beibehaltung der damals zulässigen Geschossfläche von maximal 34.905 m² war darin ebenfalls verankert.

Als zulässige Wandhöhe wurde die von einem damaligen Entwurf abgeleitete Wandhöhe von 26,50 m als Zielvorgabe übernommen und wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Die äußere Umgrenzung des Bauraumes wurde aus der bisherigen Festsetzung übernommen. Dieser Verlauf, sowie eine konkretere Ausgestaltung und Gliederung muss im weiteren Verfahren überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

I.5.2 Gestalterische Festsetzungen

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob und wenn ja welche gestalterischen Festsetzungen erforderlich werden.

Abweichende Bauweise

Im Plangebiet ist als abweichende Bauweise eine Blockrandbebauung analog der bisherigen MK-Festsetzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geplant. Damit soll sichergestellt werden, dass an dieser Stelle die städtebaulich gewünschte klare Straßenraumbegrenzung entsteht.

I.6 Auswirkungen der Planung

I.6.1 Verkehr

Derzeit lassen sich zu den verkehrlichen Auswirkungen noch keine Aussagen treffen. Die bisher geplante Zu- und Abfahrt im mittleren Bereich der Stinnesstraße und eine weitere Zu- und Abfahrt am nord-östlichen Grundstückseck auf bisher noch als öffentlichen Flächen liegenden Grundstücksbereichen sollen auch in die Bebauungsplanänderung übernommen werden.

Für eine vertiefende Prüfung wäre im weiteren Planungsverlauf ein Verkehrsgutachten zu erstellen.

I.6.2 Immissionsschutz

Lärm

Derzeit kann die Beurteilung des Immissionsschutzes nicht abschließend erfolgen, da die vorhandenen Gutachten aus vorangegangenen Planungsschritten aufgrund des Zeitablaufs und der sich dynamisch entwickelnden Verkehrszahlen nicht mehr als verlässliche Grundlage angesehen werden können.

Für eine vertiefende Prüfung wäre im weiteren Planungsverlauf ein Lärmgutachten unter Berücksichtigung eines aktualisierten Verkehrsgutachtens erforderlich und zu erstellen.

Die sich daraus ergebenden Festsetzungen hinsichtlich Verkehrslärm und auch hinsichtlich Gewerbelärm aus den urbanen Nutzungsbereichen sind in den Entwurf des Bebauungsplanes aufzunehmen. Es werden voraussichtlich umfangreiche Schallschutzmaßnahmen für Wohnnutzung auf der Westseite erforderlich sein.

Luftschadstoffe

Derzeit kann eine Einschätzung zu diesem Sachverhalt nicht abschließend erfolgen, da hierfür besonders die Veränderungen oder Mehrungen der Verkehrsmengen relevant sein dürften. Ob die Grenzwerte der 39. BImSchV an schutzbedürftigen Nutzungen des Plangebietes sowie der Nachbarbebauung eingehalten werden können, ist durch ein entsprechendes Fachgutachten zu beauftragen und nachzuweisen.

1.6.3 Überflutungsschutz / Starkregenvorsorge

Aussagen zum Überflutungsschutz oder zur Starkregenvorsorge liegen derzeit noch nicht vor. Das Gelände ist nahezu eben und weist von Süd nach Nord einen Höhenunterschied von ca. 0,50 m an den Bestandsstraßen auf.

Hauseingänge, TG-Zufahrten etc. sind im Rahmen der weitergehenden Planung so zu disponieren, dass Starkregen gefahrlos, ohne Beeinträchtigung der Gebäude, abgeleitet werden kann.

1.6.4 Altlasten, Sprengmittel und störfallrelevante Betrachtung

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 sich auf dem östlich angrenzenden Flurstück 2411 (Kaufland) eine entlassene Altlastenfläche einer ehemaligen chemischen Reinigung (ABuDIS: 16100508) befindet, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den anschließenden Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Umweltamt und das Wasserwirtschaftsamt umgehend zu informieren.

Sprengmittel

Auf Luftbildern von 1945 sind im Bebauungsplanumgriff keine Bombentrichter zu erkennen. Jedoch wurde das weitere Umfeld des Plangebietes im 2. Weltkrieg bombardiert. Es kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Sprengmittel aufgefunden werden.

Störfallrelevante Betriebe

In ca. 1.500 m Entfernung in nord-östlicher Richtung vom Baugebiet befindet sich der Störfall-Betriebsbereich der AUDI AG. Die Audi AG unterliegt am Standort Ingolstadt den Bestimmungen der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV – Störfall-Verordnung) für Betriebsbereiche der oberen Klasse. Relevant ist dort die Lagerung von Diesel, Benzin, Ethanol und Kältemittel im Bereich der Gebäude A2/A3.

Mit 1.500 m ist bezugnehmend auf diese Stoffe der Sicherheitsabstand vom Baugebiet zu den Lagerorten der o.g. Stoffe eingehalten. Stoffe der Gefahrenklasse IV (Acrolein, Phosgen, Chlorwasserstoff, Chlor) sind innerhalb dieses Bereiches nicht vorhanden.

I.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Belange des Umweltschutzes

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB sind demnach nicht erforderlich.

Allerdings sind auch im Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln, zu bewerten und gem. dem Abwägungsgrundsatz aus § 1 Abs. 7 BauGB angemessen in der Planung zu berücksichtigen. In den vorangegangenen Abschnitten der Planbegründung wurden bereits einzelne, von der Bauleitplanung berührte Umweltbelange betrachtet, aus welchen sich Festsetzungen für den Bebauungsplan voraussichtlich ergeben werden.

Nachfolgend werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB nun noch weitere Umweltbelange betrachtet:

Für das Plangebiet besteht bereits seit 2010 Baurecht mit Nutzung als Gemeinbedarf bzw. Gewerbegebiet. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes 114 M zu 114 M Ä I im Jahr 2018 bestand Baurecht für ein Kerngebiet auf dem Planungsgrundstück.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes für einen Bereich, der bereits als unbebaute aber bekieste Freifläche genutzt wird, sind wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB nicht zu erwarten. Der aktuelle Zustand der Fläche ist jedoch durch eine Fachkraft zu begutachten, ob sich zwischenzeitlich geschützte Arten auf der brach liegenden Fläche angesiedelt haben. Sollten sich daraus notwendige Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen ergeben, so sind diese durch den Grundstückseigentümer umzusetzen.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, sind aufgrund des bereits bestehenden Baurechts nicht zu erwarten.

Durch die Planung sind Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes nicht betroffen.

Der von der Regierung von Oberbayern erarbeitete Luftreinhalte-Aktionsplan von 2007 gilt für das gesamte Stadtgebiet. Dieser wird nicht fortgeschrieben, da die Grenz- bzw. Schwellenwerte der 39. BImSchV nicht überschritten werden. Seit dem 01.06.2021 ist die Stadt Ingolstadt für die Aufstellung von Luftreinhalteplänen nach § 47 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zuständig.

Die Stadt Ingolstadt hat im Oktober 2023 einen Lärmaktionsplan aufgestellt. Er dient als Bestandsaufnahme und Grundlage für die nachfolgende Phase der Lärmschutzmaßnahmen. Für die anstehende nächste Phase wird der vorliegende Lärmaktionsplan mit den aktuellsten Werten der Lärmkartierung des Landesamts für Umwelt, den inzwischen vorgenommenen Lärmschutzmaßnahmen und Vorschlägen für weitere Maßnahmen aktualisiert. Mit dieser Fassung des Lärmaktionsplans der Stadt Ingolstadt wird im Frühsommer 2024 eine Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden. Voraussichtlich wird die Stufe 4 der Lärmaktionsplanung im Herbst 2024 abgeschlossen werden.

Die prägende Vielfalt des Gesamttraumes und seiner Teilräume wird im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz durch die Planung nicht gefährdet.

Soweit in diesem Verfahrensschritt erkennbar, führt die Überplanung zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Die überschlägige Überprüfung hat keine Anhaltspunkte für

wesentliche umweltrelevante Probleme ergeben. Auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind nicht erkennbar. Sollten sich im weiteren Verfahren Anhaltspunkte für umweltrelevante Auswirkungen ergeben, so werden diese entsprechend dem Verfahrensfortschritt behandelt.

Sollte sich nach Abschluss des Verfahrens bei Einreichung von Baugesuchen ein durch das konkrete Vorhaben notwendiger Regelungsbedarf ergeben, so werden durch das Umweltamt entsprechend notwendige Auflagen mit der Baugenehmigung erteilt.

I.8 Bodendenkmäler

Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der bei zahlreichen archäologischen Untersuchungen nachgewiesenen Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld (insbesondere nördlich der Furtwänglerstraße und nordöstlich der Gaimersheimer Straße) weitere bislang unentdeckte Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

I.9 Folgemaßnahmen

Durch das Bauleitplanverfahren selbst entstehen über den obligatorischen Verfahrensaufwand hinaus keine weiteren unmittelbaren Kosten. Allerdings sind zur Durchführung des Verfahrens weitere Gutachten erforderlich.

Die Folgekosten der Realisierungsmaßnahmen (evtl. Kanalverlegung, Ausgleichsmaßnahmen, etc.) sind nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Abwägung dieses Bauleitplanverfahrens. Diese Kosten müssen außerhalb des Bauleitplanverfahrens zwischen Grundstückseigentümer und den Erschließungsträgern geregelt werden.

Aufgestellt am 29.01.2024

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/21

