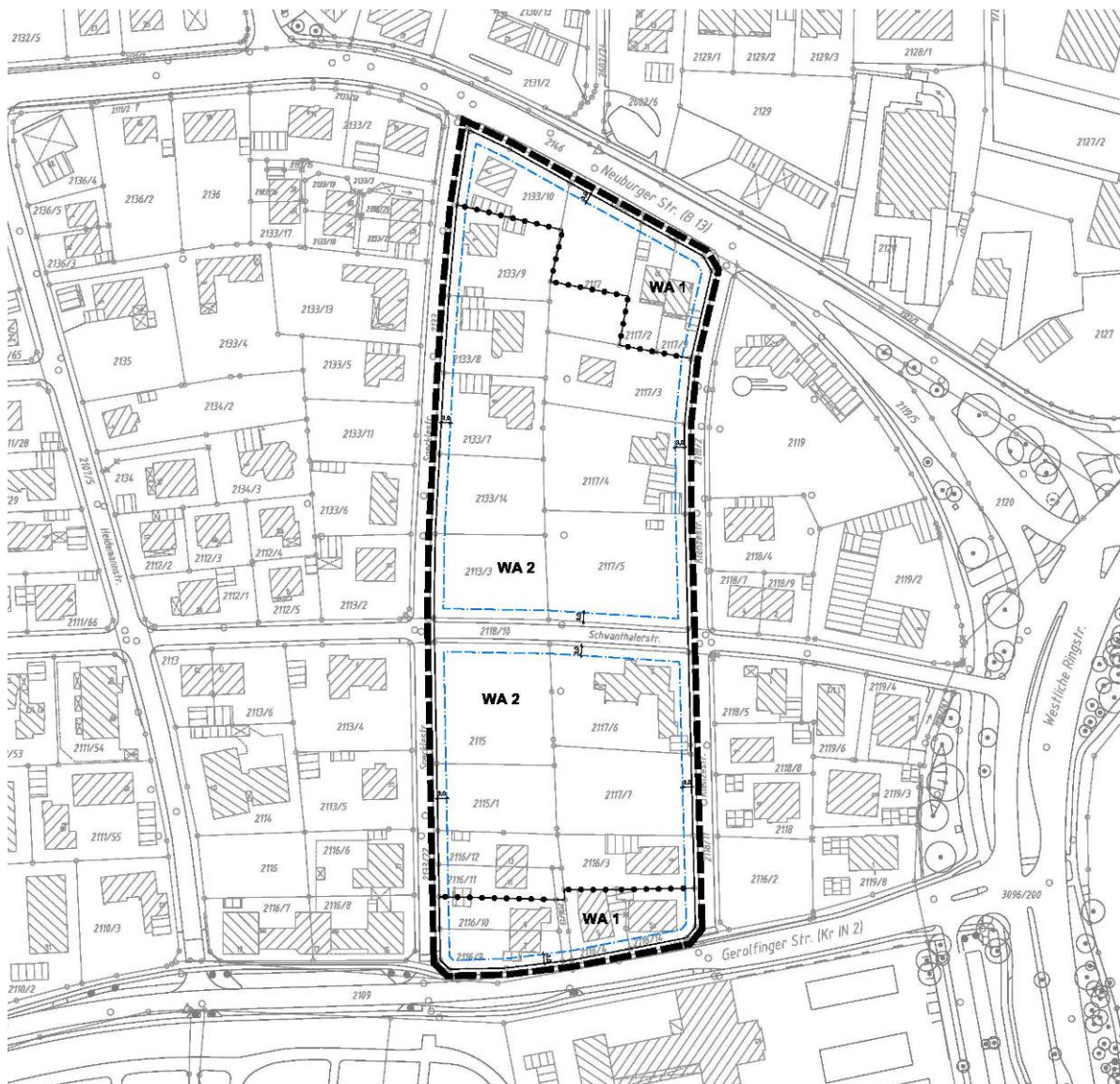




## BEBAUUNGSPLAN

### Nr. 171 C „Bereich zwischen Neuburger Straße, Gerolfinger Straße, Speckle- und Klenzestraße“



## BEGRÜNDUNG

STAND: September 2015  
ENTWURFSGENEHMIGUNG

# **BEGRÜNDUNG**

---

## **BEBAUUNGSPLAN**

**Nr. 171 C „Bereich zwischen Neuburger  
Straße, Gerolfinger Straße, Speckle- und  
Klenzestraße“**

PLANBEGRÜNDUNG

03.09.2015

# TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

---

BEBAUUNGSPLAN NR. 171 C „Bereich zwischen Neuburger Straße, Gerolfinger Straße, Speckle- und Klenzestraße“

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

## **I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

## **I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

I.3.1 Lage

I.3.2 Räumlicher Geltungsbereich

I.3.3 Größe

I.3.4 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasserverhältnisse

I.3.5 Infrastruktur / öffentlicher Nahverkehr

## **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

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

## **I.6 Erschließung**

I.6.1 Straßen und Wege

I.6.2 Ver- und Entsorgung

## **I.7 Entwässerung**

## **I.8 Immissionen / Emissionen**

## **I.9 Altlasten**

## **I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

## **I.11 Bodendenkmäler**

## **I.12 Kosten**

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

---

Anlass der Planung ist die zunehmende Mehrfamilienhausbebauung im Bereich des alten Westviertels, die den Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur immer mehr verändert. Aufgrund der hohen Grundstückspreise wächst der Wunsch nach größtmöglicher Ausnutzung der noch freien Bauparzellen. Ebenso ist damit zu rechnen, dass nach und nach die Freimachung bereits bebauter Grundstücke, deren Bausubstanz nicht mehr den heutigen Wohn- und Energieverhältnissen entspricht, ansteht. Die Praxis hat gezeigt, dass eine Steuerung der Bebauung im Rahmen des Einfügens nach §34 BauGB mit Schwierigkeiten verbunden ist.

Um auch in Zukunft eine städtebaulich verträgliche Bebauung zu gewährleisten, ist die Festsetzung bestimmter prägender Bebauungsparameter im Rahmen eines Bebauungsplanes im Bestand erforderlich.

## **I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

---

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als Wohnbaufläche aus. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht notwendig

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit für Bauvorhaben richtet sich bisher nach § 34 BauGB. Zurzeit ist etwas mehr als die Hälfte der Grundstücke im Planbereich bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB soll einerseits zeitnah dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden, als auch der, sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab verdeutlicht und festgeschrieben werden.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche unter 20.000 qm) erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Demnach 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). Ausschlussgründe für ein 13 a - Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor, da das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet bzw. keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt werden.

## **I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

---

### **I.3.1 Lage**

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 1 km Luftlinie westlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt im sogenannten „Alten Westviertel“, nördlich des Westfriedhofs.

### **I.3.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (\*) folgende Grundstücke der Gemarkung **Ingolstadt**:

2113/3, 2115, 2115/1, 2116/10, 2116/11, 2116/12, 2116/13, 2116/14, 2116/3, 2116/4, 2116/9, 2117, 2117/2, 2117/3, 2117/4, 2117/5, 2117/6, 2117/7, 2117/9, 2118/10\*, 2133/10, 2133/14, 2133/7, 2133/8, 2133/9;

### I.3.3 Größe

Bruttobauland	ca. 20.340 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 19.684 m <sup>2</sup>	96,8 %
Verkehrsflächen	ca. 656 m <sup>2</sup>	3,2 %

### I.3.4 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasserverhältnisse

Das Baugebiet ist nahezu eben. Das Geländeniveau des Plangebietes liegt auf dem Niveau der vorhandenen Straßen die das Quartier umfassen.

#### **Baugrund**

Mit Grundwasserflurabständen von 4,0 bis 4,5 m bewegen sich die Grundwasserverhältnisse im günstigen Bereich. Die Boden- und Versickerungsverhältnisse liegen auf der quartären Hochterrasse im durchschnittlichen Bereich. Die Auswahl und Eignung der Anlage für eine Versickerung hängt von der Beschaffenheit der ungesättigten Bodenzone ab und ist im Einzelfall für das betreffende Grundstück zu ermitteln.

### I.3.5 Infrastruktur / öffentlicher Nahverkehr

Die Grundschule sowie eine Kindertagesstätte liegen in ca. 800 m Fußwegentfernung östlich des Baugebietes am Rand der Altstadt.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind im Bereich der Altstadt von Ingolstadt sowie nordwestlich im Bereich der Neuburger Straße und im Westpark vorhanden.

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt über die bestehenden Buslinien 50 und 60 und die Nachtbuslinie N1t.

## I.4 **Bodenordnende Maßnahmen**

---

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

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

---

### **Bauliche Ordnung**

Die Ziele des Bebauungsplanes sind ein harmonisches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur und die Förderung familiengerechter Wohnformen mit entsprechendem Wohnumfeld im Zuge der Innenentwicklung.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zur Ermittlung einer mit dem Umfeld verträglichen Kubatur wurde eine Bestandsanalyse des zu überplanenden Bereichs einschließlich der näheren Umgebung erstellt.

Anhand der Ergebnisse hat sich gezeigt, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt keine Homogenität der Bebauung besteht.

Daraus ableitend werden im Bereich des Bebauungsplanes nur die zur Bestimmung der Baumasse notwendigen Parameter festgesetzt.

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

Die Baugrundstücke werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 16 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO getroffen.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen (Spanne reicht von ca. 400 m<sup>2</sup> bis ca. 1.650 m<sup>2</sup>) wird keine einheitliche Geschossflächenzahl festgesetzt.

Durch die Festlegung einer maximalen Grundfläche soll bei größeren Grundstücken eine maßvolle Bebauung gewährleistet werden. Damit wird sichergestellt, dass sich die künftige Baustruktur in die vorhandene Ortsstruktur einfügt. Sofern es die Grundstücksgröße zulässt sind auch mehrere einzeln gestellte Baukörper mit der maximalen Grundfläche zulässig. Damit ist eine an wirtschaftlichen Aspekten orientierte Bebauung auch weiterhin möglich. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sind einzuhalten.

Mit der Festsetzung der maximalen Geschossigkeit und der Firsthöhe wird dem Bauherrn innerhalb eines vorgegebenen Rahmens eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit gegeben.

Um zum einen die bestehende Hausstruktur zu sichern und auf der anderen Seite eine maßvolle Innenentwicklung zu ermöglichen, ist der Bebauungsplan in einzelne Baufelder (WA 1 und WA 2) mit unterschiedlichen Festsetzungen aufgeteilt.

Entlang der Neuburger Straße und Gerolfinger Straße ist im WA 1 eine Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> bei maximal dreigeschossiger Bebauung, im inneren „ruhigeren“ Bereich (WA 2) eine Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> bei zwei Vollgeschossen möglich. Mit der höheren Dichte im WA 1 wird dieses an die bereits vorhandene Baustruktur entlang der beiden Hauptstraßen angepasst.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Zur Konkretisierung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde die Baugrenze auf 3,0 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken sind wie bisher bereits im Rahmen des § 34 BauGB durch die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung geregelt.

Dadurch ergibt sich eine Maßstäblichkeit der Neubebauung, die sich in die vorhandene Struktur einfügt.

### **Dachgestaltung**

Um die einheitliche, bestehende Dachform im Plangebiet sicherzustellen, sind für alle Baufelder Sattel- oder Walmdächer festgesetzt.

### **Wohneinheitenbeschränkung / Mindestgrundstücksgröße**

Von einer Beschränkung der Wohneinheiten wurde aufgrund der bereits in der näheren Umgebung vorhandenen Mehrfamilienhäuser abgesehen. Eine gewisse Begrenzung bei der Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich durch die Festschreibung der maximalen Kubatur der Baukörper.

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen abhängig von der Art der Bebauung kann, auch bei Aufteilung der größeren Grundstücke, ein gewisser Freiflächenanteil gesichert werden.

### **Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Grundstückszufahrten, Einfriedungen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf dem gesamten Grundstück zulässig. Jedoch ist ein 1,50 m breiter Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche von Bebauung freizuhalten.

Der Abstand von 1,50 m zur Straßenhinterkante gilt sowohl für Garagen und Carports als auch für Stellplätze und den als Stellplatz angerechneten Stauraum vor Garagen, der damit gleichgestellt und gleichbehandelt wird.

Der Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenhinterkante soll gewährleisten, dass überlange Fahrzeuge nicht in den Straßenraum hineinragen und zu Behinderungen für Fußgänger und Radfahrer führen. Durch diesen Abstand ist auch bei Garagen mit nach vorn schwenkbaren Toren gewährleistet, dass Fußgänger oder Radfahrer nicht gefährdet werden.

Mit dem auf 1,50 m festgesetzten Vorgartenbereich, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist, wird der öffentliche Straßenraum aufgewertet und erhält eine gewisse Großzügigkeit. Aus diesem Grund dürfen auch höhere Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken nicht in diesen Bereich hineinragen.

Gefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatznachweis von 2:1 (2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit) grundsätzlich zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten und direkt von der Straße anfahrbar sind. Die Anordnung hinter der Garage ist nicht zulässig.

Die Festsetzung zur Anordnung gefangener Stellplätze, welche direkt von der Straße anfahrbar sein müssen, hat sich auf Grund negativer Beispiele als notwendig herausgestellt. Die Genehmigung gefangener Stellplätze stellt eine Hilfe für Bauherren zur möglichst optimalen Nutzung ihrer meist immer kleiner werdenden Grundstücke dar. Diese Vereinfachung muss jedoch praktikabel sein und einer realistischen Nutzung entsprechen. Eine Verlagerung der privaten Stellplätze in den öffentlichen Raum durch nicht nutzbare gefangene Stellplätze geht sonst zu Lasten der Allgemeinheit und erhöht den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum. Eine Anordnung hinter der Garage würde zusätzlich möglicherweise den geschützten Freibereich der Nachbarn beeinträchtigen.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt ermittelte Bedarf an Stellplätzen insbesondere im Bereich von Mehrfamilienhäusern nicht immer ausreichend dimensioniert ist. Daher wird unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten und der Wohnfläche ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen pro Einheit angesetzt. Bei Apartments bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Einheit festgesetzt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit bereits vorhandenem Straßenraum handelt (Fahrbahnbreite ca. 5,0 m) ist es zur Vermeidung von zusätzlichem Parkdruck, in Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt, notwendig den erforderlichen Stellplatzbedarf auf privaten Flächen nach zu weisen.

Um die Versiegelung der Freiflächen gering zu halten, ist bereits ab vier Wohnungen eine Tiefgarage zu errichten. Die laut Stellplatzsatzung erforderlichen 10% für Besucher (mindestens 2 Stück) sind oberirdisch und einzeln anfahrbar herzustellen.

Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten an anderer, nicht vorhandener Stelle kann in Absprache und mit Zustimmung des Stadtplanungsamtes ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Maßnahme nicht zu einer Reduzierung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum führt. Maßgebend hierfür ist, dass die dem Planungsziel zugrunde liegende Gestaltung des öffentlichen Raumes nicht beeinträchtigt wird. Die Umbaukosten für die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

## **I.6 Erschließung**

---

### **I.6.1 Straßen und Wege**

Das Plangebiet liegt an folgende bestehenden Straßen an:

im Norden	Neuburger Straße
im Süden	Gerolfinger Straße
im Osten	Klenzestraße
im Westen	Specklestraße

Zwischen beiden Quartieren werden die Grundstücke über die bestehende Schwanthalerstraße erschlossen.

Öffentliche Stellplätze sind im öffentlichen Straßenraum im Bestand vorhanden

### **I.6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Gas, Abwasser, fernmeldetechnische Versorgung) ist durch vorhandene Leitungen gewährleistet.

Die Müllentsorgung ist gesichert.

#### **Energieversorgung**

Das Plangebiet ist an das städtische Erdgasnetz angeschlossen.

Für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung besteht die Möglichkeit zur aktiven (z.B. thermische Solaranlagen) und passiven (z.B. Wintergarten) Solarenergienutzung.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über vorhandene Kanäle mit Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation

## **I.7 Entwässerung**

---

Das anfallende Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist entsprechend den allgemeinen Regeln der Technik grundsätzlich breitflächig zu versickern.

### **Bauwasserhaltung**

Einer Einleitung von Grundwasser in den Schmutzwasserkanal aus Bauwasserhaltung wird angesichts der Fremdwasserproblematik grundsätzlich nicht zugestimmt.

Sollten tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich werden, sollen hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen dieser Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und gegebenenfalls die Einleitungsstelle mit den Ingotstädtern Kommunalbetrieben abzuklären.

Für die Einleitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

## **I.8 Immissionen/ Emissionen**

---

Das gesamte Plangebiet wird durch Verkehrslärm von der westlichen Ringstraße, der Neuburger Straße und der Gerolfinger Straße beaufschlagt. Bedingt durch die zahlreichen Baulücken ist auch der Innenbereich des Areals noch höher belastet als in benachbarten Wohngebieten. Durch zunehmende Bebauung wird sich dieser Zustand allmählich entspannen. Für die im WA1 direkt an den Verkehrswegen geplanten Gebäuden ergeben sich erhöhte schallschutztechnische Anforderungen. Die Dimensionierung dieser Maßnahmen erfolgen im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren.

## **I.9 Altlasten**

---

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert oder mit Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Sollte sich im Zuge von Baumaßnahmen trotzdem ein konkreter Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderungen bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren. Die weitere Vorgehensweise erfolgt dann in Abstimmung mit beiden Ämtern.

## **I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

---

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a 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 die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB sind damit nicht erforderlich.

Auf die Vorschriften zum Artenschutz wird in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufmerksam gemacht, da Lebens- und Brutstätten geschützter Arten wie Fledermäuse und aller europäischen Vogelarten nach § 44 BNatSchG geschützt sind.



## **I.11 Bodendenkmäler**

---

Mit archäologischen Bodenfinden ist nicht zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht nach Art.8 DSchG ist im Bebauungsplan enthalten.

## **I.12 Kosten**

---

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Infrastruktur bereits besteht, entstehen keine Kosten die ursächlich durch den Bebauungsplan ausgelöst wurden.

Aufgestellt am 03.09.2015

**Stadt Ingolstadt**  
Stadtplanungsamt  
Sachgebiet 61/2