



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 710 A „Mailing – Recyclinghalle am Mailinger Bach



BEGRÜNDUNG

STAND: April 2016
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 710 A „Mailing – Recyclinghalle am Mailinger Bach“

- I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens**
- I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- I.3 Bodenordnende Maßnahmen**
- I.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
 - I.4.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - I.4.2 Lage
 - I.4.3 Größe
 - I.4.4 Beschaffenheit/ Baugrund
- 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**

Hinweis: Kursive Textpassagen werden erst in kommenden Verfahrensschritten bearbeitet.

I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Bereits seit 1955 wurde im Osten von Mailing ein Schrott- und Metallhandel errichtet und in den Folgejahren stetig vergrößert. Mittlerweile hat sich daraus ein Entsorgungs- und Recyclingunternehmen auf ca. 20.000 m² Betriebsgelände entwickelt. Durch weitere Gewerbeansiedlungen (Autohaus, Schreinerei) hat sich der Bereich zwischen „Bergengruenstraße“ und „Am Mailinger Bach“ zu einem faktischen Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB entwickelt, das sich im Ortsteil Mailing etabliert hat.

Durch die immer größer werdenden Anforderungen an Entsorgungs- und Recyclingmaßnahmen ist der Bau einer zusätzlichen Lagerhalle notwendig geworden. Aufgrund der durch die vorhandenen Straßen, begrenzten Lage ist eine Erweiterung des Betriebes nur nach Norden Richtung Mailinger Bach möglich. Die dafür vorgesehene Fläche liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes am Mailinger Bach im bisher unbeplanten Außenbereich.

I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt ist der zur Überplanung anstehenden Bereich teils als gemischte Baufläche, die Grundstücke 950, 955/5, 955/12 und 955/13 als landwirtschaftliche Fläche, mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, geeignet zur Förderung einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung dargestellt. Die durch die Ausweisung des Baurechts für eine Recyclinghalle erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist eine Umlegung gem. §§ 45 BauGB nicht erforderlich.

I.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

I.4.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

46/24, 46/5, 947, 947/21*, 948*, 950, 952, 953/1, 955/4*, 955/5*, 955/9, 955/12, 955/13.

I.4.2 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 5 km Luftlinie östlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt, am östlichen Rand des Ortsteils Mailing.

Im Norden wird das Gebiet von der „Regensburger Straße“ und östlich von der Straße „Am Mailinger Bach“ begrenzt. Im Westen und Süden schließt sich der bestehende Recyclingbetrieb an.

Der Planbereich wird derzeit bereits im südlichen Bereich gewerblich genutzt.

I.4.3 Größe

Bruttobauland	ca. 1,49 ha	100 %
Gewerbegebiet	ca. 0,67 ha	45,4 %
Öffentl. Grünflächen und Retentionsraum	ca. 0,82 ha	54,6 %

I.4.4 Beschaffenheit/ Baugrund

Das Gebiet ist bereits größtenteils bebaut. Das Geländeniveau der zusätzlichen nördlichen Baufläche wird sich voraussichtlich an der Geländehöhe der Straße „Am Mailing Bach“ orientieren.

Die Grundwasserverhältnisse sowie die Bodenverhältnisse sind derzeit noch nicht bekannt. Angaben hierzu werden im Laufe des Verfahrens eingearbeitet.

I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Entsorgungs- und Recyclingunternehmens. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die geplante Erweiterung des Entsorgungs- und Recyclingbetriebs grenzt an den Gewässerlauf des Mailing Baches. Im Vorfeld wurden bereits zwei Untersuchungen in wie weit eine Beeinträchtigung respektive Gefährdung des Standortes durch Hochwasserereignisse gegeben ist ((Prof. Dr.-Ing.-habil. Boris Lehmann vom Juli 2013) und zum Nachweis der Auswirkungen der Standorterweiterung auf die Hochwassersituation am Mailing Bach (INROS LACKNER SE vom Dezember 2014) vom Eigentümer beauftragt und mit dem WWA Ingolstadt abgestimmt.

I.6 Erschließung

I.6.1 Straßen und Wege

Das Baugebiet wird durch die bestehende Straße „Am Mailing Bach“ erschlossen.

I.6.2 Ver- und Entsorgung

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

Abwasserbeseitigung

Das bestehende Gebiet wird im Mischsystem entwässert.

Ausführlichere Aussagen werden soweit erforderlich im weiteren Verfahren eingearbeitet.

I.7 Entwässerung

Baugrundverhältnisse

Ausführlichere Aussagen werden soweit erforderlich im weiteren Verfahren eingearbeitet

Niederschlagswasserbeseitigung / Bauwasserhaltung

Ausführlichere Aussagen werden soweit erforderlich im weiteren Verfahren eingearbeitet

I.8 Immissionen/ Emissionen

Die Lärmschutzproblematik wird derzeit von einem qualifizierten Fachbüro untersucht.

Sollten sich störende Einwirkungen der geplanten Betriebserweiterung der Recyclingfirma auf die vorhandene angrenzende Bebauung ergeben, werden diese im weiteren Verfahren berücksichtigt.

I.9 Altlasten

Die Grundstücke im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind nach Einsicht in das GIS der Stadt Ingolstadt nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert oder mit Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Sollte sich im weiteren Verfahren ergeben, dass Flächen innerhalb des Geltungsbereichs betroffen sind, werden diesbezügliche Erkenntnisse in die Begründung eingearbeitet.

I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Fläche soll zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden. *Der erforderliche Ausgleich wird im weiteren Verfahren ermittelt.*

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird bei 0,8 liegen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen.

Die genaue Lage und die Entwicklungsziele werden im weiteren Verfahren bestimmt.

Unabhängig von der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenpflicht ist ein Retentionsraumausgleich erforderlich. Das durch die geplante Betriebserweiterung verlorengelende Retentionsvolumen wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf dem Flurstück Nr. 947 ausgeglichen. Die notwendige Größe und Lage wurde bereits im Vorfeld mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

I.11 Bodendenkmäler

Mit archäologischen Bodenfunden ist nach Einsicht in den BayernViewer Denkmal des Landesamtes für Denkmalschutz nicht zu rechnen.

Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht nach Art.8 DSchG ist nach jetzigem Erkenntnisstand ausreichend.

I.12 Kosten

Die zu erwartenden Kosten werden im Laufe des Verfahrens ermittelt.

Voraussichtlich fallen lediglich für die Ausgleichsmaßnahmen Kosten an. Diese sind vom Verursacher zu tragen.

Aufgestellt am 14.04.2016

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/2