



# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 932 „ZUCHERING - DONAUÄCKER“



## BEGRÜNDUNG

STAND: JUNI 2016  
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

# **BEGRÜNDUNG**

---

## **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 932 „ZUCHERING - DONAUÄCKER“**

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

08.06.2016

# **TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG**

---

BEBAUUNGSPLAN NR. 932 „ZUCHERING – DONAUÄCKER“

- I.1. Vorhabensbegründung und Standortüberlegungen**
- I.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- I.3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
- I.4 Städtebauliche Leitgedanken**
- I.5 Erschließung**
- I.6 Entwässerung**
- I.7 Immissionen/ Emissionen**
- I.8 Altlasten**
- I.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- I.10 Bodendenkmäler**
- I.11 Kosten**

## I.1. Vorhabensbegründung und Standortüberlegungen

---

Bereits bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes 931 A „Zuchering – Fort X“, welcher sich unmittelbar südlich der Weicheringer Straße befindet, wurden verschiedene Planungsvarianten zur Errichtung eines Einzelhandelsstandortes untersucht. In diesem Bebauungsplan konnte jedoch ein Einzelhandelsstandort nicht umgesetzt werden. In der Folgezeit wurden nicht nur die Erweiterungsmöglichkeiten des Einkaufsmarktes vor Ort geprüft, sondern auch im Ortsteil bzw. angrenzend Flächen als mögliche Standorte betrachtet.

Am 30.07.2015 hat der Stadtrat in einem Grundsatzbeschluss über Einzelhandelsstandorte im Ortsteil Zuchering entschieden. Daraus ging als Ergebnis hervor, dass der Standort A (westlicher Ortsausgang Zuchering, nördlich der Weicheringer Straße) im Bauleitplanverfahren vorrangig geprüft werden soll.

Darüber hinaus sind aufgrund des massiven Wohnbedarfs sowie des Bedarfs einer Hofstelle zusätzlich eine Wohnbau- und eine Fläche für landwirtschaftlichen Betrieb vorgesehen.

## I.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

---

Nach den heute maßgeblichen planungsrechtlichen Vorgaben ist ein Einzelhandelsbetrieb in der Größenordnung mit über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als sogenannter „großflächiger Einzelhandel“ nur in den planungsrechtlichen Gebietskategorien Kerngebiet (MK) oder Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung (SO) zulässig. Im vorliegenden Falle kommt die Ausweisung eines auf die vorgesehene Nutzung zugeschnittenen Sondergebietes in Frage, die im Wege eines Bauleitplanverfahrens vorgenommen werden kann.

Die Ausweisung als Sondergebiet im Bereich für den zukünftigen Lebensmittelmarkt ist planungsrechtlich erforderlich. In der vorgesehenen Größenordnung leistet der Lebensmittelmarkt einen wesentlichen Beitrag zur Nahversorgung des Südwestens. Damit steht das Planungsvorhaben auch im Einklang mit den Grundaussagen des aktuellen Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (SEEK).

Der nunmehr aufzustellende Bebauungs- und Grünordnungsplan weist das Areal wie folgt aus:

Westliche Teilfläche von ca. 5.200 m<sup>2</sup>:

**MD**- Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

Fläche für Einzelhandel mit einer Grundstücksgröße von ca. 7.900 m<sup>2</sup>:

**SO** (sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

Die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist auf max. 1.800 m<sup>2</sup> beschränkt.

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit den Sortimenten

- Nahrungs- und Genussmittel,
- sonstige Güter des täglichen Bedarfs,
- Non-Food-Artikel, die keine Güter des täglichen Bedarfs sind, als Randsortimente bis max. 10 % der VKF.

Östliche Teilfläche mit ca. 6.700 m<sup>2</sup>:

**WA** – allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Da im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt das Grundstück bisher als landwirtschaftliche Fläche, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge, ausgewiesen ist und diese Darstellung der geplanten Nutzung nicht entspricht, ist mit Rücksicht auf das planungsrechtliche Entwicklungsgebot für den Planbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt wird.

Nördlich und östlich grenzen an das Baugebiet Waldflächen an. Das Grundstück selbst liegt innerhalb eines geplanten Landschaftsschutzgebietes.

Am 08.09.2015 fand ein Scoping-Termin mit den betroffenen Fachämtern statt, bei dem die weitere Vorgehensweise und der Untersuchungsumfang festgelegt wurden. Zentrale Punkte waren dabei die Oberflächenentwässerung, die Erschließung der einzelnen Nutzungsbereiche und der Umgang mit den Lärmemissionen, die auf das Baugebiet einwirken.

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

---

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise\* folgende Grundstücke der Gemarkung **Zuchering**: 187, 188/1\* und 255\*.

#### Lage

Das Baugebungsplangebiet liegt ca. 6,0 km Luftlinie südwestlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt, am westlichen Rand des Ortsteils Zuchering.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Süden – Weicheringer Straße und angrenzend das Baugebungsplangebiet Zuchering-Am Fort X, Nr. 931 A, rechtsverbindlich seit dem 20.11.2013
- Im Westen und Norden – Wiesenweg und Biotop Nr. IN 1616-000 (FL.Nr. 189), Gehölzbestand entlang des ehemaligen Festungsgrabens zwischen dem Fort X und dem Westrand Zucherings, nördlich angrenzend Ackerflächen
- Im Osten – im ABuDIS erfasste Altablagerungen (Fl.Nr. 189 und Teilfläche 182/1), siehe Abschnitt I.8 „Altlasten“ und Biotop Nr. IN 1617-000, teilweise als Biotop angelegter Baggersee am westlichen Ortsrand von Zuchering (Fl.Nr. 182/1), weiter östlich schließen die biotopkartierten Uferbereiche der Sandrach an, Nr. IN 1613-000

Das geplante Baugebiet liegt direkt am Fuß- und Radweg zwischen Zuchering und Hagau. Die Querungshilfe an der Bushaltestelle an der Weicheringer Straße wurde bereits errichtet wodurch auch die Anbindung an den ÖPNV (Linie 44 – Haltestelle „Langer Oberfeldweg“) gegeben ist.

#### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 2,31 ha	100,0 %
Nettobauland	ca. 1,98 ha	85,7 %
- Wohnbebauung (WA)	ca. 0,67 ha	
- Supermarkt (SO)	ca. 0,79 ha	
- Hofstelle (MD)	ca. 0,52 ha	
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,25 ha	10,7 %
- Fuß- und Radweg, Bestand	ca. 0,07 ha	
- Verkehrsfläche, geplant	ca. 0,06 ha	
- Straßenbegleitgrün	ca. 0,12 ha	
Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen	ca. 0,08 ha	3,6 %

## **Beschaffenheit**

Das Baugebiet ist weitestgehend eben, im nordöstlichen Teil fällt das Gelände leicht ab (Geländesenke). Das Geländeniveau des zukünftigen Baugebietes wird sich an den Geländehöhen des südlich anschließenden Geh- und Radweges bzw. an der Weicheringer Straße orientieren.

Das Plangebiet liegt am Rande einer Niederterrasse mit Hochflutrinnenstruktur.

Für das Baugebiet konnten folgende Grundwasserflurabstände ermittelt werden:

bei mittleren Grundwasserstand:	ca. 3,3 m im südwestlichen Bereich bis ca. 0,8 - 1,0 m im nordöstlichen Bereich
bei hohen Grundwasserstand:	ca. 2,3 m im südwestlichen Bereich bis ca. minus 0,5 m im nordöstlichen Bereich

Der nordöstliche Teil des Baugebietes ist im Bereich der Geländesenke für eine Wohnbebauung aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht geeignet und wäre von der Nutzung daher als Ausgleichsfläche denkbar.

Weitere Aussagen zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Nach Aufstellungsbeschluss werden durch ein Baugrundgutachten weitere Aussagen erwartet, die im weiteren Verfahren eingearbeitet werden.

## **I.4 Städtebauliche Leitgedanken**

---

Der geplante, der Nahversorgung dienende Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment nördlich der Weicheringer Straße soll das Einzugsgebiet im Südwesten mit den Ortsteilen Zuchering und Hagau abdecken.

Der Lebensmittelmarkt wird eine Verkaufsfläche von max. 1.800 m<sup>2</sup> haben. In direkter Nachbarschaft soll eine westlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche zu einer Hofstelle für einen Direktvermarkter landwirtschaftlicher Produkte umgestaltet werden. Dabei sollen Synergieeffekte zwischen dem Supermarkt und dem geplanten Hofladen entstehen. Auf der Hofstelle ist keine Tierhaltung geplant.

Östlich des geplanten Supermarktes soll die verbleibende Grundstücksfläche als Wohnbaufläche für Reihen- oder Mehrfamilienhäuser in zwei- und dreigeschossiger Bauweise entwickelt werden.

## **I.5 Erschließung**

---

Die Anbindung der einzelnen Grundstücke ist über 4 einzelne Zufahrten von der Weicheringer Straße her vorgesehen. Die Lage der einzelnen Zufahrten wurde aus verkehrlicher Sicht im Vorfeld mit dem Amt für Verkehrsmanagement abgestimmt.

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser, fernmeldetechnische Versorgung) ist durch neu zu schaffende Leitungen zu gewährleisten.

Die Wasserversorgung ist gesichert. Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Ingolstadt bisher nicht berücksichtigt. Es ist daher eine Überprüfung des anschließenden Kanals auf die hydraulische Leistungsfähigkeit notwendig.

Der Anschluss des neu zu schaffenden Kanals wird voraussichtlich an die südlich des Plangebietes verlaufende Schmutzwasserdruckleitung erfolgen.

## **I.6 Entwässerung**

---

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist primär zu prüfen. Dabei ist eine Einleitung in den nördlichen Graben mit Zufluss in die Sandrach denkbar. Hierzu ist eine Überrechnung der Aufnahmefähigkeit erforderlich.

Konkrete Aussagen zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung können zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Im Zuge der Trägerbeteiligung sowie nach Abschluss der Baugrunduntersuchung werden hierzu Aussagen erwartet, die im weiteren Verfahren dann eingearbeitet werden.

## **I.7 Immissionen/ Emissionen**

---

Das Umweltamt hat die im Bereich der geplanten Bebauung auftretenden Schallpegel noch nicht rechnerisch ermittelt. Auf Grund der im Rahmen des Bebauungsplanes 931 A ermittelten Werte für die Weicheringer Straße (2012) sind für die Wohnhäuser unmittelbar an der Weicheringer Straße Maßnahmen zur Immissionsminimierung zu treffen. Welche Schallschutzmaßnahmen dabei konkret getroffen werden müssen, ist von der Planung abhängig, eventuell ist mit einer Lärmschutzwand zwischen Wohnbebauung und der Weicheringer Straße zur Einhaltung des städtebaulichen Orientierungswertes nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ erforderlich.

Maßnahmen zur Minimierung von Immissionen zwischen benachbarten Nutzungen (Supermarkt und Wohnbebauung) müssen ebenfalls im Laufe des Verfahrens ermittelt werden, die Anlieferung im nordöstlichen Bereich des Supermarktes ist nach einer ersten Einschätzung des Umweltamtes denkbar.

## **I.8 Altlasten**

---

Im östlichen Anschluss an das Baugebiet, außerhalb des Bebauungsplanes sind zwei Altablagerungen auf FINr. 186 und FINr. 182/1 bekannt (Katasternummer 16100104 - Altablagerung Zuchering, 16100015 - Müllplatz Zuchering), die im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erfasst sind.

Darüber hinaus ist die Fl.Nr. 258, Gem. Zuchering (Teilfläche des südwestlich anschließenden Fort X) im ABuDIS als Altablagerung mit der Kat.-Nr. 16100103 aufgeführt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen trotzdem kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Bezüglich Kampfmittel liegen keine Luftbilder von 1945 vor, dem Umweltamt sind bisher jedoch keine Sprengmittelfunde im Bereich Zuchering bekannt.

## **I.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

---

Der exakte Bedarf an Ausgleichsflächen wird im weiteren Verfahren ermittelt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden voraussichtlich zum Großteil außerhalb des Baugebietes nachgewiesen.

Der Anteil des Ausgleichs für die Erschließungsflächen wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ermittelt.

## **I.10 Bodendenkmäler**

---

Auf dem Areal selbst und in unmittelbarer Umgebung sind Bodenfunde unbekannter Zeitstellung kartiert. (Fundnummer 7234-0364). Im Bebauungsplanumgriff des südlich gelegenen Baugebietes Zuchering-Am Fort X stieß man seinerzeit bei den archäologischen Untersuchungen auf Bodenfunde.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren rechtzeitig vor Erschließungs- bzw. Baubeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis werden weitere Maßnahmen festgelegt.

## **I.11 Kosten**

---

Die zu erwartenden Kosten werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Mit folgenden Maßnahmen ist zu rechnen:

- Gutachten für Baugrund und Umweltbelange (Altlasten, Naturschutz)
- Gutachten für Archäologie
- Geländevermessung
- Kanalbaumaßnahmen
- Straßenum-/ -ausbau
- Grünordnung
- Ausgleichsmaßnahmen

Aufgestellt am 08.06.2016

**Stadt Ingolstadt**  
Stadtplanungsamt  
Sachgebiet 61/2