



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 107 D Ä II – "KITA-STANDORT AM KREISEL GEROLFINGER STRASSE / KRUMENAUER- STRASSE"



BEGRÜNDUNG

STAND: 23.08.2017
SATZUNGSBESCHLUSS

TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 107 D Ä II „Kita-Standort am Kreisel Gerolfinger Straße / Krumenauerstraße“

- 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.5.1 Bauliche Ordnung
 - I.5.2 Grünordnung
- I.6 Erschließung**
 - I.6.1 Straßen und Wege
 - I.6.2 Ver- und Entsorgung
- I.7 Entwässerung**
- I.8 Immissionsschutz**
- I.9 Altlasten**
- I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- I.11 Bodendenkmäler**
- I.12 Kosten**

I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Aufgrund der gestiegenen Geburtenzahlen und dem damit verbundenen Mehrbedarf an Kindergarten- und Krippenplätzen besteht in zeitlicher Hinsicht ein dringlicher Bedarf an geeigneten und verfügbaren Grundstücken, die für die Errichtung solcher Einrichtungen in Frage kommen. Am vorliegenden Standort soll eine Kita mit drei Kindergarten- und drei Krippengruppen entstehen.

Der zu überplanende Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 107 „Kreisstraße IN 18“, rechtskräftig seit 21.05.1981, als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Um das Baurecht für die Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes in dem entsprechenden Teilbereich notwendig.

I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als Grünfläche aus. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

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. Von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu verzichten, wird jedoch kein Gebrauch gemacht. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange sollen rechtzeitig und umfassend in den Planungsprozess eingebunden werden. Dennoch 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 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 Gebietes

I.3.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt ca. 3 km westlich des Stadtzentrums und befindet sich im Stadtbezirk Friedrichshofen – Hollerstauden. Im Süden grenzt die Gerolfinger Straße und im Westen die Krumenauerstraße an. Im Norden und Süden schließt sich eine kleinteilige 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung und im Westen Grünland an.

I.3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst teilweise das Grundstück mit der Flur - Nr. 1431/7 der Gemarkung Ingolstadt.

I.3.3 Größe

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 0.76 ha	100,0 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0.70 ha	92,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0.06 ha	7,9 %

I.3.4 Beschaffenheit/ Baugrund

Das Plangebiet ist nahezu eben, liegt jedoch unterhalb des Niveaus der angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Der Niveausprung wird durch eine Böschung im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes abgefangen.

Zur Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor. Aufgrund der bekannten Grundwasserflurabstände von ca. 1 m unter GOK im südlichen Bereich des Plangebietes sind punktuelle Versickerungen des Niederschlagswassers voraussichtlich nicht möglich.

Sollten Angaben zur Beschaffenheit des Baugrundes erforderlich sein, so werden diese durch den Bauherrn eingeholt und die bauliche Ausbildung darauf abgestimmt.

I.3.5 Infrastruktur/ Öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist gut an das städtische Busnetz angeschlossen. Die Haltestelle „Sustrisstraße“ liegt unmittelbar am Planungsgebiet und wird durch die INVG Linien 50 und 85 bedient. Die ca. 200 m entfernte Haltestelle „Effnerstraße“ wird von den Linien 50, 60, 85 und 9112 angefahren. Darüber hinaus wird der Bereich durch die Nachtbuslinien N5 und N1 versorgt.

Die Einrichtungen des Klinikums mit dem medizinischen Schulzentrum sowie die Kindertagesstätte „kinderTraum“ befinden sich ca. 500 m nördlich des Planungsgebietes. Weitere Kindertagesstätten sowie die Johann-Michael-Sailer-Schule befinden sich in einem Umkreis von ca. 800 m.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Das Grundstück ist bereits vermessen und auch dem Zuschnitt nach für eine Bebauung geeignet. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Das zu überplanende Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Ingolstadt.

I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

I.5.1 Bauliche Ordnung

Konzept

Das Konzept der 6-gruppigen Kindertageseinrichtung sieht drei eingeschossige Baukörper vor, die U-förmig ausgerichtet werden. Der nördlich gelegene Baukörper beherbergt die notwendigen Räumlichkeiten der Verwaltung und der Küche. Die entsprechenden Gruppenräume werden im westlich gelegenen Baukörper (Kinderkrippe) bzw. im östlich gelegenen Baukörper (Kindergarten) untergebracht. Die verbleibende „offene“ Seite orientiert sich in Richtung Süden und ermöglicht eine effiziente Nutzung des innenliegenden Freibereichs.

Die notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Ansiedlung einer Kindertagesstätte wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte (KiTa)“ festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf die geplante bauliche Anlage, welche sich in 3 Baukörper zuzüglich der dazugehörigen Verbindungselemente gliedert, abgestimmt. Dementsprechend wird eine max. Grundfläche von 2000 m² sowie ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

Da durch die Angabe der Grundfläche sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt ist, kann von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl abgesehen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Diese orientiert sich an dem geplanten Entwurf der einzelnen Baukörper und ermöglicht geringfügige Planungsänderungen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme eines 6,0 m breiten Streifens entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig. Mit der Ausweisung des freizuhaltenden Streifens soll der Erhalt der bestehenden Grünstruktur sichergestellt werden.

Ausgenommen sind Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes dienen.

Grundstückszufahrten

Die im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrten zur Kindertagesstätte wurden aus der vorliegenden Entwurfsplanung abgeleitet.

Die Zufahrt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes dient der Anlieferung sowie der Erreichbarkeit der Mitarbeiterparkplätze.

Die Besucherparkplätze werden über eine „Bügelerschließung“ von der Gerolfinger Straße aus erschlossen.

I.5.2 Grünordnung

Im Plangebiet ist entlang der Gerolfinger Straße und Krumenauerstraße ein straßenbegleitender Baumbestand vorhanden. Zur Herstellung der Erschließung im nordwestlichen sowie südöstlichen Bereich des Baugebietes müssen einzelne Bäume entfernt werden. Die bestehende Grünstruktur wird in ihrer Funktion als Eingrünung des Plangebietes sowie als Abgrenzung zum Straßenraum jedoch überwiegend erhalten bleiben.

In Abhängigkeit der künftigen Detailplanungen der Außenbereiche, werden im Rahmen der Freiflächengestaltung konkrete grünordnerische Maßnahmen umgesetzt und spätestens im Zuge der Baugenehmigung mit der Aufstellung des Freiflächengestaltungsplans festgelegt. So ist eine Eingrünung der Stellplatzbereiche, der Spielflächen und des Straßenraumes sowie Neupflanzungen innerhalb des Außenbereiches der Kindertagesstätte geplant.

I.6 Erschließung

I.6.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet wird umgrenzt von der Gerolfinger Straße im Süden und von der Krumenauerstraße im Westen, welche beide südwestlich des Gebietes in einen Kreisverkehr münden. Die Verkehrserschließung der Kindertagesstätte erfolgt zum einen über die Gerolfinger Straße. Über einen Bügel werden die geplanten Besucherstellplätze erreicht. Zum anderen wird die Zufahrt zu den Mitarbeiterparkplätzen sowie der Anlieferungsverkehr über die Krumenauerstraße abgewickelt. Hierfür wird der westliche Abschnitt des bestehenden Fußweges nördlich der geplanten Kita auf einer Länge von ca. 20 m entsprechend ausgebaut. Die Zulassung von Fahrzeugverkehr zum Zwecke der Belieferung und Andienung der Mitarbeiterparkplätze wird durch eine Umwidmung ermöglicht werden. Die weitere Nutzung des Fußweges ausschließlich für Fußgänger wird durch bauliche Maßnahmen, z.B. in Form von Pollern, abgesichert.

Zusätzliche Verkehrsbaumaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind erforderlich. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten und um einen Rückstau zum Kreisverkehr zu verhindern wird, aufgrund der Zufahrt zu den Besucherparkplätzen, in die Straßenführung der Gerolfinger Straße eine Aufweitung der bestehenden Fahrspur vorgenommen. Im Zuge dessen wird sich der bestehende Fuß- und Radweg entsprechend nach Norden verschieben.

I.6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Gas und Abwasser) ist durch neu zu schaffende Grundstücksanschlüsse mit Anschluss an das bestehende Netz sicherzustellen.

Energieversorgung

Für die Stromversorgung der Kindertagesstätte ist ein Trafostandort im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans festgesetzt.

Abwasserbeseitigung

Die Herstellung des Grundstückanschlusses ist durch eine Anbindung an den öffentlichen Entwässerungskanal DN 2000-B, der entlang der nordöstlichen Abgrenzung des Plangebietes verläuft, möglich.

Das Plangebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt.

Abfallentsorgung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem die Abfallbehältnisse von den Müllwerkern der Ingolstädter Kommunalbetriebe zur Entleerung an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden.

Daher wird ein Standort für einen Mülltonnenplatz im nordwestlichen Bereich des Plangebietes in max. 15 m Entfernung zur Krumenauerstraße vorgesehen.

Wasserversorgung

Die Herstellung des Grundstückanschlusses für das Plangebiet ist durch eine Anbindung an die öffentlichen Wasserversorgungsleitungen in der Gerolfinger Straße bzw. der Krumenauerstraße möglich. Der Grundschutz kann sichergestellt werden.

I.7 Entwässerung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hier maßgebende Rückstauenebene wird auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festgelegt.

Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf dem Grundstück breitflächig über belebte Bodenzonen zu versickern.

Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn nachweislich eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen (bei Planung, Bau und Betrieb) nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153, in den jeweils gültigen Fassungen, zu bemessen.

Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117 und A 118 zu berücksichtigen.

Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und die aktualisierten technischen Regeln TRENGW in der Fassung vom 30.01.2009 hingewiesen.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.

Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächigen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern.

Grundwasserverhältnisse

Die mittleren langjährigen Grundwasserstände für das Plangebiet liegen bei ca. 370,5 m ü.N.N. Im nördlichen Randbereich des Plangebietes können sich aufgrund eines deutlichen Anstieges des Grundwassergefälles (Übergangsbereich zur quartären Hochterrasse) auch höhere Grundwasserstände ausbilden. Gesicherte Daten liegen hierzu bislang nicht vor.

Bei 5- bis 10-jährigen Grundwasserhöchstständen sowie bei Extremereignissen (durch Rückstau- gefahr der Schutter über Umleitungsbauwerke) können Grundwasserhöhen von ca. 371,0 m ü.N.N. und darüber erreicht werden.

Damit reduzieren sich die Grundwasserflurabstände auf ca. 1,5 m unter dem Geländeniveau.

Bauwasserhaltung

Falls tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und dadurch eine Bauwasserhal- tung erforderlich wird, sind hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen zu prüfen. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und ggf. die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzuklären. Für die Ablei- tung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

I.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm. Ein Ingenieurbüro wird den Schallschutznachweis für die Gebäude hinsichtlich der Immissionen durch den Verkehrslärm er- bringen. Dabei werden die Lärmpegel im Außenbereich der Anlage sowie im Inneren des Gebäu- des berücksichtigt. Sollten immissionsschutzrechtliche Maßnahmen notwendig werden, sind hier- für Flächen für Lärmschutzanlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Schallschutztechnische Maß- nahmen an den Gebäuden werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.

I.9 Altlasten

Das Grundstück im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist nicht als Altlastenverdachts- fläche 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.

Auf dem Luftbild von 1945 sind in der Nähe des geplanten Kita-Standortes einige Flakstellungen zu erkennen. Diese wurden u.U. auch angegriffen. Dabei haben amerikanische Jagdbomber auch Splitterbomben eingesetzt. Bei einem Treffer können auch deutsche Granaten in die Umgebung geschleudert worden sein.

Eine Kampfmitteluntersuchung für den Bereich hat bereits stattgefunden. Um die Situation ab- schließend zu klären und möglicherweise notwendige Räumungen veranlassen zu können, wird daher die Begleitung der Bauarbeiten durch eine fachkundige Firma stattfinden.

I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschrif- ten 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 nicht erforderlich.

Unbeschadet dessen wurden bereits im Roten Gries südlich der Schutter 25 Feldahornbäume ge- pflanzt und damit ein ökologischer Ausgleich geschaffen.

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 im Bebauungsplan enthalten.

I.12 Kosten

Die voraussichtlich anfallenden Kosten für die Errichtung der Kindertagesstätte sowie für die dafür notwendigen Erschließungs- und Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum werden den entsprechenden Ausschüssen vorgelegt.

Aufgestellt am 23.08.2017

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/2