



# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 707 C „Bayernwerkstraße – Am Mailinger Bach“



## BEGRÜNDUNG

STAND: JANUAR 2018  
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

# **BEGRÜNDUNG**

---

## **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 707 C „Bayernwerkstraße – Am Mailinger Bach“**

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

09.01.2018

# TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

---

BEBAUUNGSPLAN NR. 707 C „Bayernwerkstraße – Am Mailinger Bach“

- I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens**
- I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
  - I.3.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - I.3.2 Lage / Bestand
  - I.3.3 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild
  - I.3.4 Infrastruktur / Öffentlicher Nahverkehr
  - I.3.5 Größe
  - I.3.6 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasserverhältnisse
- 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 Immissionen**
- I.9 Altlasten**
- I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- I.11 Bodendenkmäler**
- I.12 Kosten**

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

---

Im Stadtgebiet Ingolstadt besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Zusätzlich zu den umfangreichen Aktivitäten zur Mobilisierung innerstädtischer Flächen ist auch an den Siedlungsrändern eine Flächenentwicklung zur Bedarfsdeckung erforderlich. Präferiert werden hierbei Flächen die bereits in der Flächennutzungsplanung zur baulichen Entwicklung vorgesehen sind. Am östlichen Rand des Ortsteiles Mailing soll durch die städtebauliche Schließung einer bereits an drei Seiten bebauten Fläche eine städtebaulich geeignete Fläche genutzt werden.

Angestrebt wird die Schaffung eines attraktiven Wohnareals, welches durch einen Mix an Wohnungstypen eine ausgewogene Bewohnerstruktur gewährleistet. Für das Planungsgebiet sind sowohl verdichtete Baustrukturen in Form von Geschosswohnungen, gegebenenfalls als geförderter Wohnungsbau, als auch Einfamilien- bzw. Doppelhäuser vorgesehen, mit welchen insgesamt ca. 400 - 500 Einwohner untergebracht werden können. Das Quartier soll an die landschaftlichen Potentiale der Umgebung anknüpfen.

## **I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

---

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich im Westen bereits als Wohnbaufläche aus. Entlang der Straße „Am Mailinger Bach“ sind gemischte Bauflächen sowie Grünflächen dargestellt. Für die Realisierung des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dieser sieht eine Umverlagerung der im Flächennutzungsplan dargestellten straßenbegleitenden Grünzonen nach Westen als kompakte Grünfläche vor, um eine gestaltete, nutzbare Verknüpfung mit den Freiraumstrukturen in der Umgebung zu schaffen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

## **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

---

Innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes werden Teilflächen im Rahmen des Baulandmodells der Stadt Ingolstadt erworben. Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist eine öffentliche Umlegung gem. §§ 45 BauGB 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**:

34, 34/2, 947/2\*, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1054/4, 1055/1, 1070/2\* und 1072/2\*

### **I.4.2 Lage / Bestand**

Das Baugebiet liegt ca. 5 km Luftlinie östlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt im Osten des Ortsteils Mailing.

Der Planbereich wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Im Westen begrenzt die Bayernwerkstraße den Geltungsbereich. Im Osten findet das Gebiet den Abschluss durch die Straße „Am Mailinger Bach“. Im Kreuzungsbereich dieser Verkehrsflächen befindet sich im südlichsten Bereich des geplanten Umgriffs eine ca. 0,13 ha große Fläche mit Baumbestand. Diese wurde Ende der 1980er Jahre im Rahmen der Umsetzung des grünordnerischen Rahmenkonzeptes „Mailinger Südosten“ hergestellt.

### **I.4.3 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild**

Die Umgebung des Planungsgebietes weist grundsätzlich eine heterogene Struktur auf.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich vornehmlich kleinteilige Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, und Doppelhäusern. Diese sind meist zweigeschossig und planungsrechtlich größtenteils im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 703 „Schindgrubäcker“ (27.01.1994) gesichert. Dieser setzt außerdem einen großzügigen öffentlich nutzbaren Grünzug fest, der die südlichen Erholungsflächen um den „Mailinger See“ mit dem Ortsteil vernetzt. Innerhalb dieses Grünzuges liegen Spielplatz- und Freizeitflächen sowie Fuß- und Radwege. Der Kindergarten an der Reinlestraße öffnet sich mit seinen Freiflächen zu dieser Grünanlage. Markant für die nähere Umgebung ist außerdem die ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 703 „Schindgrubäcker“ gesicherte, bogenförmig angelegte Allee (Gindlstraße) welche den Grünzug kreuzt und die westlichen und östlichen Wohngebiete mit der öffentlichen Grünfläche verbindet.

Im Süden des Planungsumgriffes schließen landwirtschaftliche Flächen, sowie die gewerblichen Flächen einer Spedition an, desweiteren gehölzbestandene Flächen des Mailinger Moores, welche im Bebauungsplan Nr. 707 A I „Mailinger-Aue Teilbereich I“ (09.02.2005) planungsrechtlich gesichert sind.

Im Norden grenzen direkt an den Geltungsbereich die Flächen der Tennisanlage des Tennisclub Ingolstadt-Mailing e. V. mit drei Ganzjahres- sowie drei Sandplätzen

und einem Vereinsheim. Außerdem befindet sich in nordwestlicher Richtung kleinteilige Wohnbebauung mit vornehmlich Einfamilienhäusern. Nördlich des Moosmüllerweges, sind einige gewerbliche Betriebe ansässig, unter anderem ein Schrott-Recyclingbetrieb.

Östlich des geplanten Wohnquartiers befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

In weiterer Umgebung liegt in südlicher Richtung die Müllverwertungsanlage und die Zentralkläranlage, sowie in ca. 700 m Entfernung das Gelände des E.ON Kraftwerkes Großmehring.

#### **I.4.4 Infrastruktur / öffentlicher Nahverkehr**

Die Grundschule Mailing befindet sich ca. 700 m westlich des Baugebietes. Kindergärten liegen westlich vom Baugebiet ca. 500 m (Kita „St. Elisabeth“) sowie ca. 700 m (Kita „Mailing“) entfernt.

Der Planbereich ist mit der Haltestelle „Am Neubruch“ über die bestehende Linie 21 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten liegen ca. 300 m nördlich am St. Martins Platz (Getränkehandel) und ca. 2 km westlich an der Regensburger Straße (Discounter).

#### **I.4.5 Größe**

Geltungsbereich	ca. 4,52 ha	100,0 %
Nettobauland	ca. 2,95 ha	65,2 %
Verkehrsflächen	ca. 1,15 ha	25,5 %
- davon Bestand	ca. 0,61 ha	13,5 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,42 ha	9,3 %

#### **I.4.6 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasserverhältnisse**

Das Baugebiet fällt von der Bayernwerkstraße bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze um ca. 70 cm ab. Die mittleren höchsten Grundwasserstände wurden mit 362,0 m üNN (ca. 1,1 – 1,5 m unter Geländeniveau) ermittelt.

Es ist von einer nach Süd weisenden Grundwasserfließrichtung auszugehen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände soll das Baugebiet großflächig um ca. 30 – 80 cm bis auf ca. 364,4 m ü NN aufgefüllt werden. Lediglich die Parzellen, die direkt an der Bayernwerkstraße liegen, kommen ohne eine Auffüllung aus. Einfamilien- sowie Doppelhäuser können dann ohne Wasserhaltung Keller errichten. Für größere Bauvorhaben mit Tiefgarage bleibt Grundwasserhaltung erforderlich.

## I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

### I.5.1 Bauliche Ordnung

Mit der baulichen Entwicklung des Plangebiets werden folgende Ziele verfolgt:

- Städtebauliche Umstrukturierung und Neuordnung des bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Geländes
- Arrondierung der bestehenden baulichen Strukturen der Umgebung unter Berücksichtigung einer Ausbildung von eigenständigen, kompakten Zonierungen
- Nutzung vorhandener, innerstädtisch gut erschlossener Baulandpotentiale und damit sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Entwicklung eines attraktiven neuen Wohnquartiers mit ca. 200 WE mit differenzierten Wohnangeboten für unterschiedliche Einkommensgruppen
- Gewährleistung einer tragfähigen Nachbarschaft in Bezug auf die Immissionssituation



Abb 1: Entwurfsskizze „grünes Scharnier“, Quelle Stadtplanungsamt

Die städtebauliche Grundkonzeption geht von einer gestalteten Verknüpfung mit den Bau- und Freiraumstrukturen in der Umgebung aus. Der Entwurf sieht für den Umgriff des Bebauungsplanes die Ausbildung eines „grünen Scharniers“ vor. Dieses soll als zentrale raumbildende Zone wirken und an bestehende Potentiale der Umgebung sowie bereits planungsrechtlich umgesetzte Strukturen anknüpfen.

Die Freizeit- und Erholungsflächen Mailinger Aue stehen im großräumigen Verbund mit dem südlich liegenden Mailinger See. Durch einen prägnanten Anschluss an die bestehenden Straßenräume soll das neue Baugebiet an diesem Verbund und dem bestehenden Wegesystem partizipieren.

Die Gebäude reagieren auf die verschiedenen Lagebedingungen an den Gebietsrändern. Am lärmbelasteten Nordrand schirmen geschlossene Baustrukturen als städtebaulicher Rücken den Binnenbereich ab. An der stärker frequentierten Straße „Am Mailinger Bach“ soll eine dichte, viergeschossige Gebäudekubatur eine klare Grenze setzen. Jedoch soll durch die Ausbildung einer punktuellen Gebäudestruktur der Übergang zur freien Landschaft durchlässig gestaltet werden. Der Innenbereich des Baugebietes arrondiert die bestehende kleinteilige Körnung der Umgebungsbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Stadthäusern.

## **I.5.2 Grünordnung**

Für das Plangebiet werden folgende grünordnerische Ziele formuliert:

- Ausbildung eines prägnanten Grün- und Freiflächensystems
- Erhalt der im Zuge des grünordnerischen Rahmenkonzeptes „Mailinger Südosten“ hergestellten Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches
- Vernetzung mit der Umgebung und Herstellung einer großzügigen Durchlässigkeit im Plangebiet
- Differenziert gestaltete, wegebegleitende Grünstrukturen mit unterschiedlicher Raumwirkung

Das Grünordnungskonzept definiert einen markanten Grünzug, der das neue Baugebiet mit bestehenden Wege- und Freiflächensystemen vernetzt. Die unterschiedlichen Dimensionierungen ermöglichen differenzierte Nutzungen. Im Bereich des Anschlusses an die Bayernwerkstraße ist eine größere öffentliche Grünfläche vorgesehen, die mit einer Spielplatznutzung belegt werden soll. Im weiteren Verlauf verengt sich der Grünzug zu einer baumüberstandenen straßenbegleitenden Grünfläche mit Aufenthaltsfunktion. Die südlich gelegene öffentliche Grünfläche, die im Zuge des grünordnerischen Rahmenkonzeptes „Mailinger Südosten“ entwickelt wurde soll erhalten und durch Straßenbaumpflanzungen entlang der Straße „Am Mailinger Bach“ ergänzt werden.

## **I.6 Erschließung**

---

### **I.6.1 Straßen und Wege**

Angebunden wird das Wohnquartier über eine interne Ringerschließung an die Straße „Am Mailinger Bach“. Über die Regensburger Straße findet das Planungsgebiet Anschluss an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz.

Die Grundstückszufahrten liegen für die viergeschossige Punktbebauung im Osten an der Straße „Am Mailinger Bach“ um Belastungen für das innenliegende Wohn-



quartier zu minimieren. Aufgrund der hohen Grundwasserstände soll für den Geschosswohnungsbau im nördlichen Bereich die Unterbringung des ruhenden Verkehrs oberirdisch in einem Sockelgeschoss forciert werden.

Für die kleinteilige Wohnbebauung werden Stellplätze am Haus vorgesehen.

Das neue Wohnquartier wird durch einen Fuß- und Radweg an die Straße „Am Neubruch“ sowie an die Bayernwerkstraße angeschlossen und erfährt somit auch im Süden und Westen eine Anbindung an das bestehende Wegesystem und somit eine Verknüpfung zu den Naherholungsflächen.

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

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser, fernmeldetechnische Versorgung) ist durch neu zu schaffende Leitungen und den Anschluss an das bestehende Netz zu gewährleisten.

## **I.7 Entwässerung**

---

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Es ist vorgesehen das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Niederschlagswasser soll über Rigolen versickert werden.

## **I.8 Immissionen**

---

### **Schallimmissionen**

Pegelbestimmend für den Standort sind die anlagenbedingten Schallimmissionen aus gewerblichen sowie Sport – und Freizeitanlagen aus der umgebenden Nachbarschaft. Zudem wirken auf das Planungsgebiet die verkehrlichen Schallimmissionen aus dem straßengebundenen Verkehr, hauptsächlich der Straße „Am Mailinger Bach“, ein.

### **Verkehrslärm**

Relevante Straßenverkehrsimmissionen im Planungsgebiet resultieren größtenteils aus der Verkehrsbelastung der Straße „Am Mailinger Bach“ mit hauptsächlich anlagenbezogenem Lärm auf öffentlichen Straßen. (Schwerlastverkehr der nahegelegenen Spedition sowie der Müllverwertungsanlage)

### **Gewerbelärm**

Das Planungsgebiet wird von gewerblich genutzten Flächen im unmittelbaren Umfeld des Planungsumgriffes geprägt. Relevante Anlagenlärmimmissionen kommen aus den gewerblich genutzten Flächen nördlich und nordöstlich des Moosmüllerweges (Recyclingbetriebe). Außerdem befinden sich ca. 400 m südlich die Flächen der Müllverwertungsanlage (MVA) sowie in ca. 700 m Entfernung die Flächen der Zentralkläranlage (ZKA). Ebenfalls südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Spedition.

### **Sport- und Freizeitlärm**

Direkt nördlich, an den Geltungsbereich angrenzend, am Moosmüllerweg, befinden sich die Sportflächen des Tennisclub Ingolstadt-Mailing e. V. mit drei Ganzjahres- sowie drei Sandplätzen und einem Vereinsheim. Die Flächen der Tennisanlage unterliegen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

## **I.9 Altlasten / Kampfmittel**

---

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

## **I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

---

Die Flächen im Planungsumgriff sollen zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Es ist vorgesehen, freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser zu errichten. Der Planbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt und werden nach Maßgabe der Fachämter nachgewiesen.

## **I.11 Bodendenkmäler**

---

In der Karte im Bayern Viewer des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler verzeichnet.

## **I.12 Kosten**

---

Die zu erwartenden Kosten werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Voraussichtlich fallen bei folgenden Maßnahmen Kosten an:

- Grunderwerb
- Aufschüttungen
- Straßenbau (inkl. Straßenbeleuchtung und Bepflanzung)
- Kanalbaumaßnahmen
- Grünordnung / Kinderspielplatz
- Ausgleichsmaßnahmen

Aufgestellt am 09.01.2018

**Stadt Ingolstadt**  
Stadtplanungsamt  
Sachgebiet 61/2