



# **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“**



## **BEGRÜNDUNG**

STAND: März 2018  
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

# TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

---

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 177 V „GE südlich der Manchinger Straße“

- 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.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/ 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**

---

Neben dem hohen Bedarf an Wohnbauland in Ingolstadt, besteht auch eine große Nachfrage an unbebauten Grundstücken für den Gewerbesektor. Da die Flächenpotentiale hierfür knapp sind bzw. die entsprechenden Grundstücksgrößen nicht zur Verfügung stehen, sollen die Flächen südlich der Manchinger Straße zu Gewerbeflächen entwickelt werden. Der Industrie- und Fördergesellschaft (IFG) Ingolstadt liegen hierzu bereits konkrete Grundstücksanfragen vor.

Bisher wurden die Flächen unterschiedlich genutzt. Der südliche Teil wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Für die im Westen des Planungsgebiets verlaufende, ehemalige Bahntrasse wird derzeit durch das Eisenbahn-Bundesamt eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken durchgeführt. Da jedoch bei der Aufstellung des nördlich gelegenen Bebauungsplans 177 T (IN-Campus) an eine Gleisverbindung gedacht worden war, ist die geplante Erschließungsstraße im Westen des Plangebietes so dimensioniert, dass der Platz für eine spätere Gleisführung im öffentlichen Straßenraum vorgehalten wird.

Am 18.12.2014 wurde eine Baugenehmigung für eine Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes auf vier Jahre erteilt, welche am 30.10.2015 bis zum 31.12.2025 als Aufnahme- und Rückführungseinrichtung für Flüchtlinge verlängert wurde. Nach Ablauf dieser Frist soll die gesamte Fläche als Gewerbegebiet genutzt werden können.

Östlich der Erstaufnahmeeinrichtung bestehen Stellplatzflächen, die den Besuchern des Audi-Sportparks dienen. Im Bebauungsplan Nr. 177 P „Bayernoil-Süd“ sind diese Flächen als Teil des Parkplatzkonzeptes unter den Hinweisen mit aufgeführt. In der Begründung des Bebauungsplanes sind für den ruhenden Verkehr nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung 4.200 Stellplätze in unmittelbarer Stadionnähe vorzuhalten. Die hier im Plangebiet zukünftig wegfallenden Stellplätze sind an anderer Stelle nachzuweisen.

## **I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

---

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt ist der zur Überplanung anstehende Bereich zum Großteil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Kleinere Teile des Plangebietes sind im südlichen Bereich als Sukzessions-/ Pflegefläche und im westlichen Teil als Fläche für Bahnanlagen gekennzeichnet. Diese Flächen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zu gewerblichen Bauflächen ausgewiesen.

Folgende Bebauungspläne schließen sich direkt an das Plangebiet an:

- westlich: > Bebauungsplan Nr. 177 A „Manchinger Straße“  
(Rechtskraft: 19.07.1984)
- nördlich: > Bebauungsplan Nr. 177 N „GE nördlich der Manchinger Straße,  
beiderseits der Scheelestraße“  
(Rechtskraft: 26.03.2003)
- > Bebauungsplan Nr. 177 P „Bayernoil-Süd“  
(Rechtskraft: 02.09.2009)

Im Vorfeld fand ein Scoping-Termin mit den betroffenen Fachämtern statt, bei dem die weitere Vorgehensweise und der Untersuchungsumfang festgelegt wurden. Zentrale Punkte waren dabei die verkehrliche Anbindung des Baugebietes an das höherrangige Netz und der Umgang mit den Lärmemissionen.

## **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

---

Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist eine Umlegung gem. §§ 45 BauGB nicht erforderlich, da sich die Flächen im städtischen Besitz bzw. im Besitz der IFG befinden.

## **I.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

---

### **I.4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

4367/3, 4367/7\*, 4643/3\*, 4649, 4664/4, 4665, 4668, 4669, 4670, 4671, 4672, 4673, 4674, 4677/4 und 4681/1\*.

### **I.4.2 Lage**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt 4,5 km südöstlich der Innenstadt an der Manchinger Straße. Dort liegt er südlich der Manchinger Straße zwischen der Einmündung Eriagstraße und Scheelestraße. Westlich und nördlich liegt das Gewerbegebiet Manchinger Straße, im Süden Ackerflächen und im Osten schließt sich eine Lagerfläche an.

### **I.4.3 Größe**

Bruttobauland	ca. 66.749 m <sup>2</sup>	100 %
Nettobauland	ca. 51.294 m <sup>2</sup>	76,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 13.259 m <sup>2</sup>	19,9 %
Grünflächen (öffentlich und privat)	ca. 2.196 m <sup>2</sup>	3,3 %

### **I.4.4 Beschaffenheit/ Baugrund**

Das Gebiet ist durch die Aufnahme- und Rückführungseinrichtung für Flüchtlinge sowie die Parkplätze für das Stadion teilweise bebaut. Das Geländenniveau wird voraussichtlich an die Geländehöhe der Manchinger Straße angepasst. Genauere Angaben zu den Geländehöhen werden im weiteren Verfahren, nach Vorliegen entsprechender Vermessungsergebnisse gemacht werden können.

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

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

---

### **I.5.1 Bauliche Ordnung**

Aufgrund des Wachstumsdrucks der Stadt Ingolstadt sollen südlich der Manchinger Straße im direkten räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbeflächen zusätzliche Flächen mit insgesamt ca. 6,7 ha einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Hierfür werden die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Das zukünftige Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden sich an den umgebenden rechtskräftigen Bebauungsplänen orientieren.

### **I.5.2 Grünordnung**

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen wird eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild erzielt und insbesondere eine Abschirmung gegenüber den östlich angrenzenden kartierten Biotopbereichen (IN-1452-000: Sukzessionsfläche auf sandiger Abgrabung zwischen Manchinger Straße und Niederfeld) angestrebt.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischenzeitlich beauftragt; im weiteren Verfahren werden die entsprechenden Ergebnisse einfließen. Ebenso werden im Rahmen

des Umweltberichtes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes genauer beschrieben und die Eingriffsermittlung mit Festsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.

Weitere Maßnahmen zur Grünordnung, wie beispielsweise Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen oder die Begrünung von Flachdächern, werden im weiteren Verfahren geprüft und an den entsprechenden Stellen eingearbeitet.

## **I.6 Erschließung**

---

### **I.6.1 Straßen und Wege**

Das Baugebiet wird über die bestehende Manchinger Straße (Kreisstraße IN 12) erschlossen.

Die Zu- und Abfahrten für die nördlichen Grundstücke im geplanten Baugebiet können nur als Rechtsabbieger erfolgen, da der Verkehrsfluss der Manchinger Straße in der Nähe des Knotenpunktes Manchinger Straße/Eriagstraße keine weiteren Linksabbiegerspuren aufnehmen kann. Im Westen des Plangebietes ist eine Sammelstraße in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, die nach Osten abbiegend in einer Wendeanlage endet und somit die restlichen Gewerbegrundstücke erschließen soll.

Um die Möglichkeit einer schienengebundenen Erschließung für das zukünftige IN-Campus-Gelände offen zu halten, soll die geplante Erschließungsstraße so konzipiert werden, dass gegebenenfalls Gleisanlagen im Straßenraum integriert werden können.

Eine Verkehrsuntersuchung für die gewerbliche Entwicklung südlich der Manchinger Straße wurde durch die IFG beauftragt. Die Ergebnisse werden in den weiteren Verfahrensschritten eingearbeitet.

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

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

#### **Abwasserbeseitigung**

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.

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 im weiteren Verfahren eingearbeitet*

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

---

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Schalltechnischen Untersuchung, durch das Büro ACCON erstellt. Die Ergebnisse werden in den weiteren Verfahrensschritten einfließen.

## **I.9 Altlasten**

---

Die meisten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Das westliche Flurstück 4681/1 stellt den ehemaligen Bahnkörper dar und lässt somit keine Kampfmittel erwarten. Der Bahnschotter ist abfallrechtlich zu entsorgen. Im Osten ist die Altlastenfläche ALT 1.650005 (Rothenturmfeld, Typ: Altablagerung) kartiert, welche die Flurstücke 4648, 4648/1 und 4649 umfasst.

Die Grundstücke 4367/3, 4367/7, 4643/3, 4664/4, 4665, 4668, 4669, 4670, 4671, 4677/4 wurden im Rahmen der Nutzung als Parkplatzflächen auf Kampfmittel untersucht und sind somit frei von Kampfmitteln.

Die Grundstücke 4672, 4673 und 4674 müssen vor ihrer Bebauung auf Kampfmittel und Altlasten untersucht werden. Auf die Vorgehensweise beim Auffinden wird im Bebauungsplan hingewiesen.

## **I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

---

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

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 angewandt.

## **I.11 Bodendenkmäler**

---

Nach der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 13.10.2017 ist mit archäologischen Bodenfunden 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 Kosten für folgende Maßnahmen an:

Gutachten für Umwelt- und Verkehrsbelange  
Geländevermessung  
Kanalbaumaßnahmen  
Straßenum-/ ausbau  
Grünordnung  
Ausgleichsmaßnahmen

Aufgestellt am 01.02.2018  
Ergänzt am 29.03.2018

Ulrich von Spiessen

Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt  
Tel.: 0841/96641-13  
Fax: 0841/96641-35  
Email: [vonspiessen@weinzierl-la.de](mailto:vonspiessen@weinzierl-la.de)  
[www.weinzierl-la.de](http://www.weinzierl-la.de)