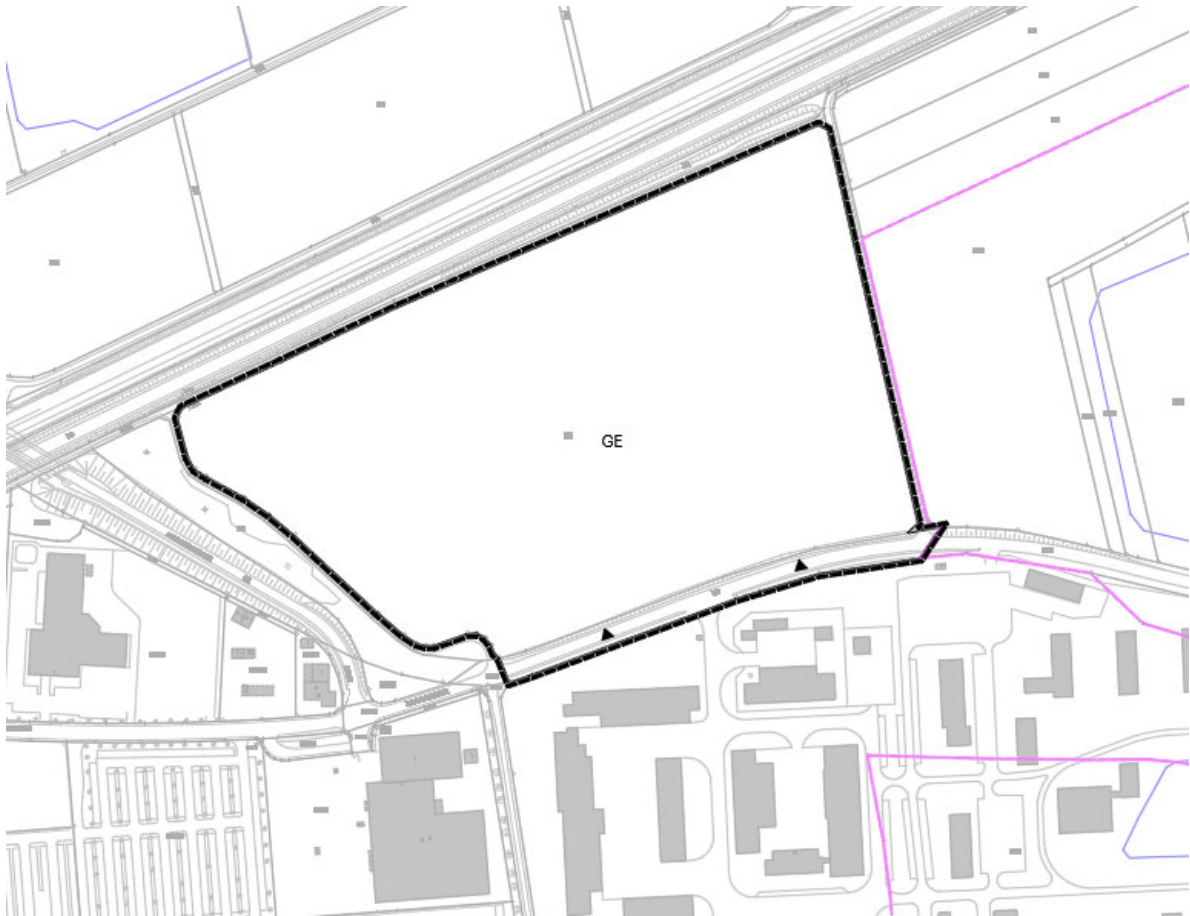




Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 933 „Weiherfeld Ost“



BEGRÜNDUNG

STAND: April 2019
Aufstellungsbeschluss

TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 933 „Weiherfeld Ost“

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

I.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

- I.4.1 Städtebauliche Ziele
- I.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche
- I.4.3 Grünordnung

I.5 Planinhalt und Festsetzungen

I.6 Erschließung

- I.6.1 Straßen und Wege
- I.6.2 Öffentlicher Nahverkehr
- I.6.3 Ver- und Entsorgung

I.7 Entwässerung

I.8 Immissionsschutz

I.9 Altlasten

I.10 Auswirkungen der Planung

- I.10.1 Bodenordnende Maßnahmen
- I.10.2 Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- I.10.3 Artenschutz und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- I.10.4 Emissionen
- I.10.5 Grundwasser
- I.10.6 Kosten

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, soll die Fläche südlich der B16 und östlich des Gewerbegebietes Weiherfeld zu Gewerbeflächen entwickelt werden. Die Fläche liegt im direkten räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Gewerbeflächen.

Bisher war der Planbereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt als Baufläche vorgesehen. Die Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Entwicklung der Gewerbeflächen entspricht nicht dem Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt. Daher ist eine Änderung im Parallelverfahren durchzuführen.

I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich größtenteils als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ aus. Lediglich ein Streifen im Süden, sowie im Norden und Osten, sind als Grünfläche gekennzeichnet. Südlich und westlich des Baugebietes befinden sich gewerbliche Bauflächen sowie Sondergebiete. Die Flächen des Geltungsbereiches werden im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren geändert.

Das Planungsgebiet grenzt im Südwesten an den Bebauungsplan 930 Ä II „Weiherfeld“ an. Dieser ist seit dem 09.03.2016 rechtskräftig und setzt als Art der Nutzung Gewerbe- und Sondergebiet fest. Lediglich die Straße „Am Hochfeldweg“ ist im Süden des Planungsgebietes durch den Bebauungsplan 930 Ä II „Weiherfeld“ bereits überplant und setzt diesen Bereich als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün fest.

I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

I.3.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 6,5 km Luftlinie südlich des Stadtzentrums der Stadt Ingolstadt. Das Gebiet wird im Norden durch die B16, sowie im Süden durch die Straße „Am Hochfeldweg“ begrenzt. Im Osten und im Westen bilden bestehende Feldwege die Begrenzung des geplanten Baugebietes. Südwestlich des Planungsgebietes liegt das Gewerbegebiet Weiherfeld. Die Autobahn A9 befindet sich östlich des Gebietes in ca. 4 km Luftlinie. Im Osten schließt das Gemeindegebiet des Marktes Manching an.

Bisher wurde der Planbereich landwirtschaftlich genutzt. Ab Mitte April ist die Errichtung einer Schotterfläche zur befristeten Lagerung (ca. 2 Jahre) von Neufahrzeugen und Gebrauchtwagen vorgesehen.

I.3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 553 und 539 der Gemarkung Zuchering.

I.3.3 Größe

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	ca. 9,19 ha	100,0 %
-------------------------------------	-------------	---------

I.3.4 Beschaffenheit/Baugrund

Das Gelände ist hochwasserfrei. Die im Untergrund vorliegenden Kiese besitzen eine sehr gute Durchlässigkeit, womit eine ausreichende Versickerungsfähigkeit der Böden gewährleistet ist. Im Rahmen eines Gutachtens werden nähere Erkenntnisse zum Baugrund ermittelt und im Laufe des Verfahrens eingearbeitet.

I.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

I.4.1 Städtebauliche Ziele

Die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche stellt eine Ergänzung der südwestlich bestehenden gewerblich genutzten Flächen dar.

I.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Umgriff des Bebauungsplanes schließt im Norden an die B 16 an. Gemäß §9 FStrG ist bis zu einem Abstand von 20 m die Anbauverbotszone und bis zu einem Abstand von 40 m die Anbaubeschränkungszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, von baulichen Anlagen freizuhalten.

Das vorgesehene Bauleitplanverfahren liegt im Bereich der geplanten Maßnahme „B16, 4-streifiger Ausbau St 2043 – B13“, welche im derzeit gültigen Bundesverkehrswegeplan im vordringlichen Bedarf enthalten ist. Somit ist eine Verbreiterung der B16 und folglich eine Verschiebung der Anbauverbotszone sowie der Anbaubeschränkungszone nach Süden hin möglich. Dies ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu klären.

I.4.3 Grünordnung

Die Gestaltungsziele für die Ausgleichsflächen und die Grünflächen im Planungsbereich werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

Zur Sicherung eines Mindestmaßes an Grünstrukturen und zur harmonischen Einbindung in die Landschaft wird eine entsprechende Eingrünung vorgesehen.

I.5 Planinhalt und Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des Wachstumsdrucks der Stadt Ingolstadt soll südlich der B 16, östlich des Gewerbegebietes Weiherfeld, im räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbeflächen eine zusätzliche Fläche mit ca. 9,2 ha einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Hierfür wird die Fläche innerhalb des Bebauungsplans als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Das zukünftige Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden sich an dem umgebenden rechtskräftigen Bebauungsplan orientieren.

I.6 Erschließung

I.6.1 Straßen und Wege

Das neue Baugebiet soll über die Straße „Am Hochfeldweg“ erschlossen werden. Voraussichtlich wird es zwei Zufahrten zum Baugebiet geben. Eine fußläufige Anbindung ist derzeit von Süden und von Westen her möglich.

Die Erschließung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

I.6.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung des Baugebietes mit ÖPNV erfolgt über die bestehende Buslinie 11. Die Haltestelle „Weiherfeld“ liegt ca. 150 m Luftlinie entfernt an der Straße „Am Hochfeldweg“.

I.6.3 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.

Leitungen

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes verlaufen laut GIS in der Straße „Am Hochfeldweg“ Gas-/Strom-/ sowie Wasserleitungen. Im restlichen Gebiet befinden sich laut GIS keine Leitungen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Ingolstadt ist durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR gesichert. Wasserschutzgebiete sind vom Planungsgebiet nicht berührt.

Laut GIS befindet sich am nördlichen Rand des Planungsumgriffes ein Brunnen (Trinkwasserversorgung).

Energieversorgung

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes kann derzeit eine elektrische Anschlussleistung von ca. 500 kVA bereitgestellt werden. Bei einer höheren Anschlussleistung werden langfristige Netzausbaumaßnahmen erforderlich.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Stadt Ingolstadt wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert. Das anfallende Abwasser des Baugebietes kann über die bestehende Kanalisation grundsätzlich zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden. Die vollbiologische Kläranlage (275.000 EW) entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden (Donau, Gewässer 1.Ordnung). Das geplante Baugebiet wurde bei der Generalentwässerungsplanung (2012) nicht berücksichtigt. Vor Ausweisung der Baufläche ist daher das dem Baugebiet nachfolgende Kanalsystem auf seine hydraulische Leistungsfähigkeit und die im Kanalverlauf betroffenen Mischwasserentlastungen auf ihre ausreichende Rückhaltung und Vorreinigungsleistungen zu überprüfen. Entsprechende Nachweise sind vorzulegen. Sollten Kanalschäden in den Bestandskanälen vorhanden sein, sind die jeweiligen Kanalabschnitte gemäß der vorliegenden Schadenseinstufung zu sanieren, bzw. zu erneuern. Die Entwässerung im geplanten Baugebiet ist als Trennsystem (gemäß WHG, Stand 01.03.2010) auszuführen. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

I.7 Entwässerung

Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechend tiefer Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen, bei Planung, Bau und Betrieb, nach dem Regelwerk der DWA, Merkblatt M 153 und Arbeitsblatt A 138, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Im Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A117 und A118 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, sowie auf die aktuellen technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung vom 30.01.2009, verwiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Grund-/Schichtwasserableitung

Gebäudedrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

I.8 Immissionsschutz

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Einwirkungsbereich von Schallemissionen der nördlich angrenzenden Bahnlinie, der B16 sowie von in der Nachbarschaft angesiedeltem Gewerbe. Entsprechende Gutachten sind im weiteren Verfahren zu erstellen.

I.9 Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im Geltungsbereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden.

Sollte sich dies bestätigen, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

I.10 Auswirkungen der Planung

I.10.1 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist kein öffentlich rechtliches Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB erforderlich.

I.10.2 Baudenkmäler und Bodendenkmäler

Baudenkmäler:

Innerhalb des Umgriffes und in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmäler:

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zum größten Teil als Fläche für Bodendenkmäler kartiert (7234-0295). Der Bereich zeichnet sich durch eine große Dichte besonders hochwertiger Bodendenkmäler aus. Im Osten des Planungsgebietes sind Lesefunde vorhanden (neolithische Silexklinge, Bronzearmreifen aus der Bronzezeit). Im Norden angrenzend an das Gebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: Körpergräber der Glockenbecherkultur, Siedlung der Bronzezeit, der Latènezeit, Frühmittelalter, eine Straße des Frühmittelalters und Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung. Es ist mit einer Ausdehnung der Befunde nach Süden, also in das Planungsgebiet, auszugehen. Südlich angrenzend an das Gebiet liegen folgende Bodendenkmäler vor: Siedlung und Grab der römischen Kaiserzeit, Siedlung und Kreisgräben unbekannter Zeitstellung. Eine Fortsetzung der Befunde nach Norden in das Planungsgebiet ist möglich. Im Osten angrenzend an das Planungsgebiet ist ein Reihengräberfeld des frühen Mittelalters vorhanden. Auch in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich weitere hochwertige Bodendenkmäler (z.B. Kastell der römischen Kaiserzeit, Villa rustica der römischen Kaiserzeit).

Im Laufe des Verfahrens sind eine Baugrunduntersuchung sowie eine vollflächige geophysikalische Prospektion erforderlich. Die Ergebnisse der Gutachten werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

I.10.3 Artenschutz und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Möglicherweise müssen im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen Grünstrukturen entfernt werden.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Sofern diese nicht innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden können, erfolgt der Ausgleich außerhalb des Baugebietes nach Maßgabe der zuständigen Fachämter.

I.10.4 Emissionen

Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits durch das Verkehrsaufkommen der B 16 und der Bahnlinie sowie durch die angrenzenden Gewerbeflächen von Feinstaub- und Lärmaufkommen betroffen. Mit der geplanten Ausweisung des Gewerbestandortes ist künftig von einer anteiligen Erhöhung der Belastung auszugehen.

Die Obergrenzen der Schallabstrahlung sind unter Einbeziehung der Vorbelastung des in der Nachbarschaft angesiedelten Gewerbes gutachterlich zu ermitteln.

I.10.5 Grundwasser

Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Grundwassersituation werden im Laufe des Verfahrens ermittelt und eingearbeitet.

I.10.6 Kosten

Die voraussichtlich anfallenden Kosten für die Errichtung des Gewerbegebietes sowie für die dafür notwendigen Erschließungs- und Baumaßnahmen werden den entsprechenden Ausschüssen in eigenen Vorlagen zum Beschluss vorgelegt.

Aufgestellt am 09.04.2019

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/2