

BESCHLUSSVORLAGE V0145/15 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	17.02.2015	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	17.03.2015	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großmehring im Parallelverfahren zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Großmehring / Kösching" (InterPark)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 in Verbindung mit §3 Abs. 1 BauGB
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die geplante Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche im südlichen Anschluss an das bestehende Interpark-Gelände in der Gemeinde Großmehring wird zur Kenntnis genommen.
2. Mit der großflächigen Gewerbeflächenbereitstellung sind jedoch Auswirkungen auf verkehrliche Belange der Stadt Ingolstadt zu erwarten. Daher wird seitens der Stadt Ingolstadt im weiteren Verfahren ein Verkehrsgutachten für notwendig gehalten, mit Aussagen der durch die Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehre sowie den damit verbundenen Auswirkungen auf das angrenzende städtische Straßennetz. Weitere Auswirkungen auf Belange der Stadt werden gegenwärtig nicht gesehen, so dass darüber hinaus keine Bedenken vorgetragen werden.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

1. Darstellung der Planung

Die Gemeinde Großmehring plant zur Deckung der bestehenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im südlichen Anschluss an den Gewerbepark Großmehring / Kösching eine großflächige Neuausweisung an gewerblichen Bauflächen. Diese soll nunmehr mit der verfahrensgegenständlichen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes der 8. Änderung „Gewerbepark Großmehring / Kösching“ planungsrechtlich umgesetzt werden. Grund für die geplante Flächenausweisung im südlichen Anschluss ist die Verfügbarkeit der Flächen sowie die gute Standortlage mit einer guten verkehrlichen Anbindung und einer bereits durch den Gewerbepark vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, die mitbenutzt werden kann. Konkret absehbar ist zudem die Ansiedlung einer Niederlassung eines bedeutenden Industriedienstleisters im Ostbereich des Bebauungsplanumgriffs mit einem Flächenbedarf bis zu 70.000 m².

Der im Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellte Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von 35,8 Hektar. Abzüglich der internen Verkehrserschließung und öffentlicher Grünflächen verbleibt eine Nettogewerbefläche von 31,6 Hektar.

Die Planungsfläche liegt am westlichen Gemeindegebietsrand von Großmehring und reicht in seiner westlichen Ausdehnung bis an die Kreisstraße EI-39 bzw. fast an die Stadtgebietsgrenze der Stadt Ingolstadt heran. Die Straße EI-39 zweigt am Kreisverkehr am östlichen Ortsausgang von Mailing nach Norden ab und trifft nach ca. 2,0 Kilometer auf die Staatsstraße 2331 bzw. der dortigen Zufahrt und südlichen Haupterschließung des InTerParks. Von dort soll auch das geplante Gewerbegebiet erschlossen werden. Der Anschluss soll über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr am Knotenschnittpunkt der oben genannten Straßen, der in ost-west Richtung durchlaufenden Staatsstraße 2331, der Kreisstraße EI-39 und der südlichen Erschließung des Interparks (Dieselstraße) realisiert werden. Die interne Erschließung der Gewerbefläche soll eine innenliegende Ringstraße übernehmen.

Laut vorliegender Begründung können die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre erfahrungsgemäß von der Staatsstraße St. 2331 sowie von der Kreisstraße Kr. EI-39 kapazitativ aufgenommen werden. Genauere Aussagen zu Verkehrszuwächsen bzw. Auswirkungen auf das Ingolstädter Straßennetz liegen nicht vor. Zu prüfen ist auf jeden Fall, ob für den Stadtteil Mailing / Feldkirchen mit Verkehrszunahmen zu rechnen ist.

Durch die erwartete Bebauung, unter anderem mit personalintensiven Dienstleistungsunternehmen, wird ein Zuzug in die umliegenden Gemeinden erwartet. Die Gemeinde Großmehring kann und wird hier mit entsprechender Baulandausweisung, z. B. mit dem im Verfahren befindlichen Baugebiet „Fluderbuckel-West“ oder Maßnahmen in den Ortsteilen Demling und Theißing reagieren.

Das Baugebiet wird im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es soll in einem begrenzten Streifen im östlichen Planbereich eine maximale Traufhöhe bis zu 25m zugelassen werden. Diese Höhe ist bedingt durch das bereits konkrete Planungsvorhaben der Ansiedlung von Büro- und Dienstleistungsarbeitsplätzen. Ansonsten erfolgt eine Staffelung der Traufhöhen von 18,0 m im Norden und 15,0 m nach Süden zur freien Landschaft sowie von max. 25 m im Osten bis zu 9,0 m im Westbereich der Fläche. Damit wird zu den Randbereichen und der näheren Umgebung hin eine bauliche Abstufung entstehen. Zudem wird zur Eingliederung der baulichen Strukturen in die Landschaft nach Süden und Südwesten hin eine randliche Bepflanzung der Gewerbefläche mit Baum- und Strauchgruppen, nach Osten hin zu einer vorhandenen Hofstelle zusätzlich ein 2,0 m hoher Schutzwall entstehen, der ebenfalls mit Gehölzen eingegrünt wird. Im Norden erfolgt eine Eingrünung entlang des vorhandenen Radweges. Intern ist auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken je 5 Kfz-Stellplätze ein Großbaum zu pflanzen, mindestens 15% der Gesamtgrundstücksfläche sind zu begrünen, so dass auch innerhalb der Gewerbefläche wirksame Grünstrukturen entstehen. Die Geschossflächenzahl liegt bei 1,2, die Grundflächenzahl bei 0,8.

Eine vorliegende schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung für den geplanten Gewerbebereich berücksichtigt unter anderem auch einen Immissionsort im Ortsteil Mailing an der Käthe-Kruse Straße, im Bebauungsplan Nr. 716 der Stadt Ingolstadt als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Als Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass die über die DIN 18005 höchstzulässigen Schalleistungspegel von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts, jeweils deutlich, um bis zu 8 dB(A) unterschritten werden, so dass eine Störung der Wohnnutzung in diesem Bereich nicht zu erwarten ist.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Umweltschutzgüter untersucht. Als Ergebnis sind vor allem auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie auf das Schutzgut Landschaft bzw. das Landschaftsbild Auswirkungen durch die Planung gegeben. Diese Auswirkungen können mit verschiedenen Maßnahmen, die im Bebauungsplan festzusetzen sind, verringert werden. Dazu gehören die Festsetzung einer mindestens 15%-igen Begrünung je Grundstück sowie die Minimierung der Versiegelung durch die Festlegung wasserdurchlässiger Beläge. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die genannte randliche Eingrünung des gesamten Planbereiches verringert.

Für den geplanten Eingriff auf einer Gesamtfläche von ca. 36 Hektar werden entsprechend den Berechnungsvorgaben im „Leitfaden zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ insgesamt 9,3 Hektar an Flächenausgleich erforderlich. Da die notwendigen Ausgleichsflächen nicht innerhalb des Geltungsbereiches oder im direkten Umfeld erbracht werden können, müssen sie an anderer Stelle nachgewiesen werden. Diese Flächen und die dort erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichstätt abgestimmt.

2. Stellungnahme der Stadt Ingolstadt:

Die Stadt Ingolstadt erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Realisierung einer gewerblichen Baufläche im südlichen Anschluss des Gewerbeparks „Großmehring / Kösching“. In der vorliegenden Begründung sind keinerlei Aussagen über die verkehrsinduzierende Wirkung des Gewerbegebietes enthalten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das geplante großflächige Gewerbegebiet zu Verkehrsmengen führt, die auch Einfluss auf das Ingolstädter Straßennetz haben. Aus Sicht der Stadt Ingolstadt erscheint es daher notwendig, im weiteren Verfahren die mit der Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehre und die damit verbundenen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz, im Besonderen der EI-39 Richtung Mailing mit Kreisverkehr B16a sowie der St. 2331 Richtung Westen mit Kreisverkehr Gewerbepark Nord-Ost, im Rahmen eines Verkehrsgutachtens darzulegen. Weitere Auswirkungen auf Belange der Stadt Ingolstadt sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht erkennbar.

Anlage

1 Übersichtsplan