



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 611 A „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“



BEGRÜNDUNG

STAND: APRIL 2015
ERNEUTER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 611 A „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

17.04.2015

TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 611 A „OBERHAUNSTADT – AM KREUZÄCKER“

- I.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- I.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
 - I.2.1 Lage
 - I.2.2 Größe
 - I.2.3 Beschaffenheit/ Baugrund
- I.3 Bodenordnende Maßnahmen**
- I.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**
 - I.4.1 Anlass der Planung
 - I.4.2 Bauliche Ordnung
 - I.4.3 Grünordnung
- I.5 Erschließung**
 - I.5.1 Straßen und Wege
 - I.5.2 Öffentlicher Nahverkehr/Infrastruktur
 - I.5.3 Ver- und Entsorgung
- I.6 Entwässerung**
- I.7 Immissionsschutz**
- I.8 Altlasten**
- I.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- I.10 Bodendenkmäler**
- I.11 Kosten**

I.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Anlass der Planung

Der Flächennutzungsplan sieht bisher für den Bereich nördlich von Oberhaunstadt – unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließend – Wohnbauflächen zur Erweiterung des bestehenden Ortsteiles vor, die bereits in der FNP-Fortschreibung im Jahre 1996 festgelegt wurden. Entlang der Beilngrieser Straße sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die noch im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen für Bahnanlagen werden nach Auflassung der Bahnstrecke nicht mehr benötigt. Die vorliegende Planung entspricht nur in Teilbereichen dem Flächennutzungsplan. Sie umfasst 34 Parzellen, die eine kleinteilige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie einen Bereich für eine Bebauung mit Reihenhäusern oder Mehrfamilienwohnhäusern mit max. 5 Wohneinheiten vorsieht.

Die umliegende Bebauung im Ortsteil Oberhaunstadt ist geprägt durch eine kleinteilige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Das Angebot an Mietwohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern ist nur sehr eingeschränkt entlang der Beilngrieser Straße vorhanden. Da auch in diesem Bereich das Angebot vor Ort erweitert werden soll, sind größere Grundstücke eingeplant, auf denen wahlweise Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser mit max. 5 Wohneinheiten errichtet werden können.

Entlang der Beilngrieser Straße werden die Flächen, welche bisher als Grünflächen dargestellt waren, als Sondergebiet und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In diesem Bereich sind die Errichtung eines Supermarkts zur Versorgung des Ortsteils mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben geplant.

Die dafür notwendige Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Die städtebaulich notwendige Gliederung innerhalb des Baugebietes wird unter Punkt 1.4.2 näher ausgeführt und begründet.

Insgesamt können etwa 90 – 100 Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden. Damit ergibt sich ein prognostizierter Einwohnerzuwachs von etwa 220 - 250 Einwohnern.

I.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

I.2.1 Lage

Der überplante Bereich liegt am nördlichen Ortsende von Oberhaunstadt ca. 300m von der Stadtgrenze entfernt. Das Gebiet wird auf der Südseite von der Beilngrieser Straße, im Osten von landwirtschaftlichen Flächen und im Westen von der Lindewiesener Straße umfasst.

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke Flur Nr. 267/9, 267/10, 267/28, 267/29*, 267/46*, 377/2, 384, 384/2, 384/3*, 384/4, 385, 385/2, 386/1*, 405*, 414, 419, 420, 428* der Gemarkung Oberhaunstadt.

I.2.2 Größe

Gesamtfläche des Geltungsbereiches (Bruttobauland):	ca. 57.300 m ²	→ 5,73 ha	100 %
Nettobauland	ca. 37.500 m ²	→ 3,75 ha	65,5 %
Verkehrsflächen (gesamt) (Bestand Lindewiesener Straße, Beilngrieser Straße und Planung)	ca. 11.200 m ²	→ 1,12 ha	19,6 %
Grünflächen (gesamt) (öffentliche Grünflächen, private Grünflächen, bestehende Grünflächen, Spielplatz, Flurweg)	ca. 8.600 m ²	→ 0,86 ha	14,9 %

I.2.3 Beschaffenheit/ Baugrund

Das Baugebiet ist nahezu eben, liegt aber derzeit unterhalb des Straßenniveaus der Lindewiesener Straße und der Beilngrieser Straße. Die Eignung des Baugrundes wurde mittels Gutachten durch IFUWA vom 06.11.2012 und 29.01.2015 untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens sind zu beachten. In Abhängigkeit der zukünftigen Geländehöhen und der jeweiligen Einbindetiefe der Fundamente kann eine Nachverdichtung oder ein Bodenaustausch erforderlich werden.

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Am Krautbuckel“. Die gemäß §3 Abs. 1 Punkt 5.1 der Schutzgebietsverordnung geforderte Restmächtigkeit der Deck-

schichten von mehr als 5 Meter unterhalb der zu errichtenden baulichen Anlagen wird eingehalten. Die Nachweise wurden mit den Bodengutachten der IFUWA vom 31.12.1998 und der Baugrunderkundung der IFUWA vom 06.11.2012 sowie 29.01.2015 erbracht.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

I.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

I.4.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die nach wie vor anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im gesamten Stadtbereich von Ingolstadt insbesondere nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken. Aus der Bevölkerung besteht der dringende Wunsch zur Verbesserung der Nahversorgung in Oberhausen. Das Angebot an Mietwohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern ist nur sehr eingeschränkt entlang der Beilngrieser Straße vorhanden. Da auch in diesem Bereich das Angebot vor Ort erweitert werden soll, sind nördlich des geplanten Supermarktes größere Grundstücke eingeplant, auf denen wahlweise Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser mit max. 5 Wohneinheiten errichtet werden können.

I.4.2 Bauliche Ordnung

Die Ziele des Bebauungsplanes sind ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur und die Förderung familiengerechter Wohnformen mit entsprechendem Wohnumfeld. Ebenso soll die Versorgung des Stadtteils mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessert werden. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet sowie als Sondergebiet ausgewiesen. Dabei ist besonders im Sondergebiet auf die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung (weitere Schutzzone) zu achten.

Im SO entlang der Beilngrieser Straße werden die Flächen, welche bisher als Grünflächen bzw. als Bahnflächen dargestellt waren, als Sondergebiet nach § 11 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen ausgewiesen. An dieser Stelle ist die Errichtung eines Supermarkts, zur Versorgung des Ortsteils mit Gütern des täglichen Bedarfs geplant.

Im SO sind zulässig:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Geschäfts- und Bürogebäude

Es sind sowohl im WA als auch im SO nur bauliche Anlagen zulässig, welche die Vorgaben für die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der weiteren Schutzzone einhalten oder für die eine Befreiung im Einzelfall von der Wasserschutzgebietsverordnung unter Einhaltung der entsprechenden Auflagen erteilt werden kann. Die dafür notwendigen Festsetzungen und Auflagen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

Im Bereich nördlich des Supermarktes sind Hausgruppen bzw. Mehrfamilienwohnhäuser mit max. 5 Wohneinheiten geplant. Im WA sind die Nutzungen nach §4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Nördlich dieses WA sind maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser (34 Parzellen) mit den dafür typischen Freiflächen und Grundstücksanteilen geplant.

I.4.3 Grünordnung

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich im nördlichen Teil um ein allgemeines Wohngebiet mit der zugehörigen Erschließung und einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit den für diese Bebauung jeweils typischen Freiflächen.

Im Bereich nördlich des Sondergebietes ist die Errichtung von Reihenhäusern oder wahlweise auch von Mehrfamilienwohnhäusern mit maximal 5 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Im südlichen Planbereich ist die Errichtung eines Supermarktes geplant.

Zwischen der Mehrfamilienhausbebauung und den anschließenden Einzel- und Doppelhäusern soll in einem Teilbereich einer öffentlichen Grünfläche der derzeit vorhandene Rosengarten erhalten bleiben.

Östlich und nördlich im Anschluss an die Wohnbebauung sollen die Grünflächen als Ausgleichsflächen angelegt werden, um einen qualitätvollen Übergang zur freien Landschaft bzw. zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten.

Am westlichen Ortsrand wird ein neuer Spielplatz angelegt.

I.5 Erschließung

I.5.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet wird umgrenzt von der Beilngrieser Straße im Süden und von der Lindewiesener Straße im Westen. Von der Lindewiesener Straße aus wird über eine Schleife die Verbindung mit der Beilngrieser Straße in Form einer Sammelstraße hergestellt. Die innere Erschließung erfolgt über zwei kleinere verkehrsberuhigte Bereiche.

Der Bereich SO wird sowohl von der Beilngrieser Straße erschlossen als auch von der geplanten Sammelstraße. Der ruhende Verkehr ist entsprechend der Stellplatzsatzung auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

Im öffentlichen Straßenraum werden im Bereich der Park- und Grünstreifen etwa 60 öffentliche Stellplätze nachgewiesen.

I.5.2 Öffentlicher Nahverkehr /Infrastruktur

Der Planbereich ist mit der Haltestelle „Heggenbergstraße“ (max. 300 m) und durch die Haltestelle „Beilngrieserstraße“ (ca. 700 m) über die bestehende Linie 30 erschlossen. Die Haltestellen werden im Stunden-Takt („Heggenbergstraße“) bzw. im 30-Minuten Takt („Beilngrieserstraße“) angefahren. Darüber hinaus wird der Bereich durch die Nachtbuslinie N5 versorgt. Das Baugebiet ist somit ausreichend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Planungen zur Änderung der Linienführung durch die INVG und Errichtung von 2 Haltestellen im Bereich des Bebauungsplanes werden im Laufe des Verfahrens weitergeführt und soweit möglich entsprechend eingearbeitet.

Die vorhandenen Fuß- und Radwege gewährleisten eine gute Erreichbarkeit auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen.

Die Grund- und Mittelschule Oberhaunstadt befindet sich in der Mitte des Ortsteils in einer Entfernung von ca. 1,2 km Fußweg. Kindertageseinrichtungen befinden sich südlich in ca. 1,0 km Luftlinie bzw. südwestlich in ca. 1,3 km Luftlinie Entfernung.

Die bisher nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ca. 2,0 km Luftlinie entfernt.

I.5.3 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.

Energieversorgung

Für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung besteht die Möglichkeit zur aktiven (z.B. thermische Solaranlagen) und passiven (z.B. Wintergarten) Solarenergienutzung durch die freie Wahl der Firstrichtung und entsprechende Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken.

Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt nicht berücksichtigt. Die Beurteilung bzgl. der Kanalleistungsfähigkeit wird durch IN-KB im Laufe des weiteren Verfahrens erstellt.

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Die Entwässerungsanlagen sind vom Grundstückseigentümer nach den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu planen, herzustellen, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern.

I.6 Entwässerung

Niederschlagswasserbeseitigung/Versickerung

Beim Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung sind die entsprechenden Regelwerke sowie die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet „Am Krautbuckel“ zu beachten. Die Versickerung ist in diesem Bereich erlaubnispflichtig.

Stellplatz und Gehwegflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen. Der Versiegelungsgrad ist auf das notwendigste Maß zu beschränken.

Das von öffentlichen Straßen und privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird über neu zu errichtende Regenwasserkanäle dem weiterführenden bereits bestehenden Regenwasserkanal DN 400 in der Lindewiesener Straße und in den nächsten Vorfluter abgeleitet.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 und A 138, in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung 01.10.2008, die technischen Regeln TREN OG und die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet „Am Krautbuckel“ vom 11.06.2012 sind zu beachten.

Grundwasserverhältnisse / Bemessungswasserstand

Die vorhandenen Pegel 273 und 874 ermöglichen eine langfristige Beobachtung und Dokumentation. Für das Baugebiet liegt ein mittlerer Grundwasserflurabstand von 1,3 bis 1,6 m vor. Der höchste Grundwasserstand wurde unmittelbar neben dem Baugebiet am 03.04.2001 mit 371,18 m ü.N.N. sowie am 05.02.2013 mit 371,11 m ü.N.N. gemessen. Es ist zu erwarten, dass sich vergleichbare hohe Grundwasserverhältnisse voraussichtlich alle 5-10 Jahre auf eine Höhe von rund 371,30 m ü.N.N. einstellen werden. Aus diesen Aufzeichnungen ist erkennbar, dass sich der bislang höchste gemessene Grundwasserstand ca. 0 bis 0,5 m unter dem derzeitigen Geländeniveau einstellen wird. In Folge der hohen Grundwasserstände sind die Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden und im Regelfall Abdichtungen nach DIN 18195 oder Bauweisen in WU (wasserundurchlässigen) Beton erforderlich. Inwieweit zusätzliche gebäudetechnische Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich des Grundwassers zu treffen sind (z.B. wasserdichte Kellerlichtschächte) ist von dem späteren Erschließungsniveau und der Gebäudehöhenfestsetzung abhängig.

Für das Baugebiet wurden folgende Grundwasserstände ermittelt:

	mittlerer Grundwasserstand (MW)	höchster gemessener Grundwasserstand (HWG) (1)	Bemessungswasserstand (2)
Grundwasserhöhen (müNN)	ca. 370,00 südl. ca. 370,20 nördl.	ca. 371,20 südl. ca. 371,40 nördl.	371,50
Grundwasserflurabstände (m) (3)	ca. 1,30-1,60	ca. 0,50-0,50	

(1) Die höchsten gemessenen Grundwasserstände resultieren aus den zwischen 2001 und 2013 beobachteten Werten des Messpegels Nr. 273 sowie vereinzelt Stichtagsmessungen vor 2001.

(2) Der Bemessungswasserstand nach DIN 18195-7 ist der höchste nach Möglichkeit aus langjähriger Beobachtung ermittelte Grundwasserstand zusätzlich eines Sicherheitsmaßes.

(3) Bezogen auf die derzeitige Geländehöhen (digitales Geländemodell DGM 5 vom Sep. 1996)

Bauwasserhaltung

Sollten tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und wird dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich, so sollen hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen dieser Grundwasserableitungen aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und gegebenenfalls die Einleitungsstelle mit den IN-KB abzuklären.

Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltungen in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

I.7 Immissionsschutz

Das Umweltamt hat die im Bereich der geplanten Bebauung auftretenden Schallpegel an der Beilngrieser Straße rechnerisch ermittelt.

Einzelne Festsetzungen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

I.8 Altlasten

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Entlang der ehemaligen Bahnlinie wurde eine orientierende Altlastenerkundung durch die Firma IFUWA vom 02.07.2007 erstellt. Die geplante Nutzung der untersuchten Flächen hat sich jedoch seit Gutachtenerstellung geändert. Da die Flächen nun auch für eine Wohnbebauung genutzt werden sollen, ist eine erneute bzw. ergänzende Untersuchung erforderlich.

Der Gleisschotter wurde im Auftrag des Liegenschaftsamts an einer Stelle entfernt und auch die darunter liegende Bodenschicht wurde mittels einer Rammkernsondierung (RKS) noch einmal untersucht (IFUWA v. 06.11.12). Obwohl diese eine Probe natürlich keine endgültige Aussage zulässt, ist unter Einbeziehung der Ergebnisse des Gutachtens v. 02.07.07 aus Sicht des Umweltamtes jedoch eine Tendenz zu erkennen. Demnach kann der Altlastenverdacht nicht erhärtet werden und Restbelastungen unter den Gleisschotter dürften als geringfügig einzustufen sein. Eine endgültige Beurteilung ist aber erst möglich, wenn der Schotter komplett entfernt ist und eine repräsentative flächige Beprobung gemacht werden kann. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

I.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Baugebiet soll zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Entlang der Beilngrieser Straße werden Flächen als Sondergebiet ausgewiesen. Der exakte Bedarf an Ausgleichsflächen wird im weiteren Verfahren ermittelt. Am nördlichen Ende des Baugebietes und am östlichen Rand werden anteilig Ausgleichsflächen ausgewiesen. Die darüber hinaus erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Baugebietes nachgewiesen.

Bereits bebaute und versiegelte Flächenanteile im Planungsumgriff werden nicht in die Berechnung einbezogen.

Der Anteil des Ausgleichs für die Erschließungsflächen wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ermittelt.

I.10 Bodendenkmäler

In unmittelbarer Umgebung sind archäologische Bodenfunde kartiert. Mit archäologischen Bodenfunden ist zu rechnen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren rechtzeitig vor Erschließungs- bzw. Baubeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis werden weitere Maßnahmen festgelegt.

I.11 **Kosten**

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

Grunderwerb
Straßenbau (inkl. Straßenbeleuchtung und Bepflanzung)
Kanalbaumaßnahmen
Grünordnung (incl. Spielplatz)
Ausgleichsmaßnahmen

Aufgestellt am 17.04.2015
Stadtplanungsamt Ingolstadt
Sachgebiet 61/2