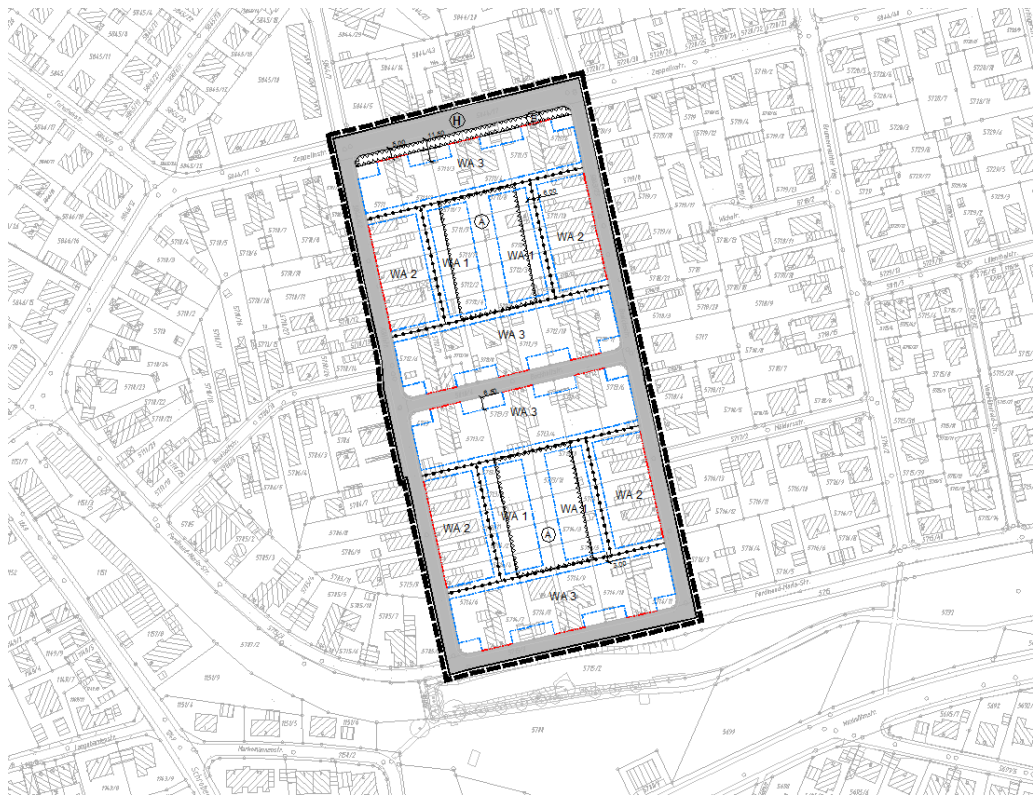




BEBAUUNGSPLAN Nr. 126 „WESTLICH BOELCKESTRASSE“



BEGRÜNDUNG

**STAND: JUNI 2015
SATZUNGSBESCHLUSS**

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 126 „WESTLICH BOELCKESTRASSE“

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

19.01.2015

ERGÄNZT 12.03.2015

ERGÄNZT 02.06.2015

TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 126 „WESTLICH BOELCKESTRASSE“

- 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 Infrastruktur
 - I.4.4 Größe
 - I.4.5 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 Öffentlicher Nahverkehr
 - I.6.3 Ver- und Entsorgung
- I.7 Entwässerung**
- I.8 Immissionen / Emissionen**
- I.9 Altlasten und Kampfmittel**
- I.10 Belange von Natur und Landschaft**
- I.11 Bodendenkmäler**
- I.12 Kosten**

I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Das Plangebiet ist überwiegend durch Siedlungshäuser der 1930er- bis 1960er-Jahre geprägt. Bei den damals errichteten Gebäuden handelt es sich um erdgeschossige Doppelhäuser mit steilem Satteldach oder um ein- bis zweistöckige, freistehende Einzelhäuser mit Satteldächern. Weiterhin charakteristisch ist die Straßenrandbebauung entlang der Boelcke-, Bockholt-, Köhl- und Ferdinand-Maria-Straße. Entlang der Zeppelinstraße sind die Gebäude einheitlich um 5 m von der Straßenhinterkante zurückgesetzt. Daneben zeichnen sich die Siedlungshäuser durch kleine, einfache Gebäudegrundrisse aus. Dadurch entstehen auf dem Rest des Grundstückes größere Flächen, die früher als Nutzgärten zur Selbstversorgung dienten. Diese Freiflächen im Innenbereich der Quartiere sind mit Ausnahme zweier Grundstücke (Boelckestraße 24a und 28b) weitestgehend unbebaut. Aufgrund der Wohnungsmarktsituation bestehen Erwartungen der Eigentümer diese Flächen bebauen zu können. Der Bebauungsplan soll dazu dienen, auf der einen Seite den Siedlungshaus-Charakter zu bewahren und auf der anderen Seite Festsetzungen zu treffen, die der heutigen Baustruktur angemessen sind.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Derzeit bestehen 46 Parzellen, die mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut sind.

I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit für Bauvorhaben richtet sich bisher nach § 34 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,6 ha. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche unter 20.000 qm) erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt dann im Rahmen der Entwurfsauslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Weiterhin entfallen im beschleunigten Verfahren die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ausschlussgründe für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor, da das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet bzw. keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt werden.

Am 24.02.2015 wurde vom Stadtrat die Entwurfsgenehmigung des Bebauungsplanes Nr. 126 „Westlich Boelckestraße“ mit Begründung beschlossen, die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung erfolgte vom 27.03.2015 bis 27.04.2015.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als Wohnbaufläche aus. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht notwendig.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke sind bereits vermessen und auch dem Zuschnitt nach für eine Bebauung geeignet. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

I.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

I.4.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

5711, 5711/2, 5711/3, 5711/4, 5711/5, 5711/6, 5711/7, 5711/8, 5711/9, 5711/10, 5711/11, 5712, 5712/2, 5712/3, 5712/4, 5712/5, 5712/6, 5712/7, 5712/8, 5712/9, 5712/10, 5712/11, 5712/12, 5712/13, 5712/14, 5713, 5713/2, 5713/3, 5713/4, 5713/5, 5713/6, 5713/7, 5713/8, 5713/9, 5713/10, 5713/11, 5714, 5714/2, 5714/3, 5714/4, 5714/5, 5714/6, 5714/7, 5714/8, 5714/9, 5714/10, 5714/11, 5715/3*, 5810/4, 5843/23*, 5844/14* und 5844/42*.

I.4.2 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 2,2 km Luftlinie südwestlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt, nordöstlich des Ortsteiles Haurwöhr.

Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes schließt sich Wohnbebauung (überwiegend Einzelhausbebauung) an. Südlich der Ferdinand-Maria-Straße verläuft ein öffentlicher Grünzug beidseits des Pater-Josef-Schmid-Weges.

Das Plangebiet ist durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt, die zum Großteil entlang der Straßenhinterkante (Boelcke-, Bockholt-, Köhl- und Ferdinand-Maria-Straße) oder in einem 5 m Abstand zur Straßenhinterkante (Zeppelinstraße) errichtet worden sind. In einigen Bereichen sind Einzelhäuser in 2. Reihe errichtet worden (Hinterlieger).

I.4.3 Infrastruktur

Die nächstgelegenen Infrastruktureinrichtungen:

Entfernung	Lage
ca. 500 m ca. 800 m	Kinderkrippe und Kita „Herz Jesu“ - Härtingerstraße Kita „Südwind“ - Langgasse
ca. 600 m	Schulzentrum Südwest - Maximilianstraße
ca. 900 m	Kletterzentrum Deutscher Alpenverein - Baggerweg

Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten:

Entfernung	Lage
ca. 800 m	Nahversorgungszentrum (umfasst Vollsortimenter und div. Märkte) - Berliner Straße
ca. 1.300 m	Lebensmitteldiscounter, Bäcker, div. Dienstleister - Am Pulverl

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehenden Buslinien 10, 45, S2, N14 und N15.

I.4.4 Größe

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 3,66 ha	100,0 %
Nettobauland (Bestand)	ca. 2,88 ha	78,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	ca. 0,78 ha	21,3 %

I.4.5 Beschaffenheit / Baugrund

Das Plangebiet ist nahezu eben. Das Geländeniveau des Plangebietes liegt auf dem Niveau der vorhandenen Straßen die die beiden Quartiere umfassen.

Für das Plangebiet konnten folgende Grundwasserflurabstände aus der Grundwasserflurkarte der Stadt Ingolstadt vom 21.03.2011 ermittelt werden:

bei Mittelwasserverhältnissen	> ca. 3,0 bis 4,0 m
bei Starkregen	> ca. 2,0 bis 3,0 m

Im Allgemeinen ist im Plangebiet von einer guten Versickerungsfähigkeit der Böden sowie von einem gut tragfähigen Untergrund auszugehen. Weitere Angaben zur Beschaffenheit des Baugrundes sind vom Vorhabenträger auf eigene Kosten zu klären, in die Planung mit einzubeziehen sowie die erforderlichen Mehraufwendungen zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.

I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

I.5.1 Bauliche Ordnung

Die Ziele des Bebauungsplanes sind ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur und die Förderung familiengerechter Wohnformen mit entsprechendem Wohnumfeld.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Siedlungshäuser der 1930er bis 1960er-Jahre geprägt. Kennzeichnend hierfür ist die Straßenrandbebauung (entlang der Zeppelinstraße um 5 m zurückgesetzt), ein- bis zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit einfachen, teils sehr kleinen Grundrissen und größeren Freiflächen. Um zum einen die bestehende Siedlungshausstruktur zu sichern und auf der anderen Seite eine maßvolle Innenentwicklung zu ermöglichen, sind die beiden Quartiere in einzelne Baufelder (WA 1 bis WA 3) mit unterschiedlichen Festsetzungen aufgeteilt.

Art der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 16 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO getroffen.

WA 1

Die Baufelder liegen im Innenbereich der Quartiere. Sowohl die Grundfläche der Gebäude als auch die Wand- und Firsthöhe sind gegenüber den anderen Baufeldern (WA 2 und 3) reduziert, um eine kleinteilige Bebauung sicherzustellen.

WA 2

Die Baufelder erstrecken sich entlang der Köhl- und der Boelckestraße. Die festgesetzte Grundfläche und die Wand-/ Firsthöhe orientieren sich sowohl am Bestand, als auch an der Größe des überbaubaren Bereiches.

WA 3

Die Baufelder erstrecken sich entlang der Zeppelin-, Bockholt- und Ferdinand-Maria-Straße. Um den vorhandenen Siedlungshaus-Charakter zu wahren, sind entlang der Baulinien die Zahl der Vollgeschosse, die Wand-/ Firsthöhe sowie die Dachform und Dachneigung enger als in den anderen Baufelder festgesetzt. In den übrigen Bereichen sind die Festsetzungen innerhalb eines vorgegebenen Rahmens weiter gefasst (Zahl der Vollgeschosse, Wand-/ Firsthöhe) bzw. nicht festgesetzt (Dachneigung), um den Bauherrn eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu geben.

Um die einheitliche, bestehende Dachform im Plangebiet sicherzustellen, sind für alle Baufelder Satteldächer festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Baulinien soll die im Plangebiet prägende Straßenrandbebauung sowie eine einheitliche Bauflucht sicherstellen. Die Größe der Baufenster wurde so gewählt, dass eine maßvolle Nachverdichtung der Grundstücke gegeben ist. Die Firstrichtung kann frei gewählt werden. Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie kann dadurch optimiert werden.

Wohneinheitenbeschränkung / Mindestgrundstücksgröße

Die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den einzelnen Baufeldern soll eine Anpassung an die im Plangebiet bestehende Bebauung sicherstellen. Zudem soll durch die Wohneinheitenbeschränkung eine familiengerechte Wohnform gefördert und ein gewisser Freiflächenanteil pro Grundstück und Wohneinheit sichergestellt werden.

Für die Baufelder WA 1 und WA 2 wird auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße verzichtet. Bei einer möglichen Teilung der sehr schmalen und tiefen Grundstücke (ca. 12 x 56 m) können hierbei kleine Grundstücksflächen entstehen. Dem Bauherrn soll so die Möglichkeit gegeben werden, das Grundstück so teilen zu können, dass die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten Bauräume optimal ausgenutzt werden kann.

In den Baufeldern des WA 3 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt. Bei einer maximal baulichen Ausnutzung des Grundstückes soll so ein gewisser Freiflächenanteil gesichert werden.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Grundstückszufahrten

In den beiden Quartieren sind Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Im Innenbereich der Quartiere sind diese von Garagen/ Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten. Die Freiflächen im Innenbereich sind kennzeichnend für die Siedlungsstruktur. Im Zuge einer möglichen Nachverdichtung in den Baufeldern WA 1 soll durch diese Festsetzung ein gewisser Freiflächenanteil gesichert werden und der Eindruck einer grünen Mitte des Blocks erhalten bleiben.

Die bestehende Bebauung entlang der Zeppelinstraße ist - auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - um 5,0 m von der Straßenhinterkante zurückgesetzt. Der dazwischen liegende Bereich ist mit Ausnahme der Grundstücke in der Zeppelinstraße 115 und 118 frei von Garagen, Carports und Nebenanlagen. Um eine weitere Überbauung dieses Streifens zu vermeiden, ist der Bereich von baulichen Anlagen (Garagen, Carports und Nebenanlagen) als freizuhaltender Bereich festgesetzt.

Darüber hinaus sind in den übrigen Bereichen Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auf dem gesamten Grundstück zulässig. Jedoch ist ein 1,50 m breiter Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche von Bebauung freizuhalten. Der Abstand von 1,50 m zur Straßenhinterkante gilt sowohl für Garagen und Carports als auch für Stellplätze und den als Stellplatz angerechneten Stauraum vor Garagen, der damit gleichgestellt und gleichbehandelt wird. Der Mindestabstand von 1,50 m zur

Straßenhinterkante soll gewährleisten, dass überlange Fahrzeuge nicht in den Straßenraum hineinragen und zu Behinderungen für Fußgänger und Radfahrer führen. Durch diesen Abstand ist auch bei Garagen mit nach vorn schwenkbaren Toren gewährleistet, dass Fußgänger oder Radfahrer nicht gefährdet werden.

Von dieser Regelung sind die Grundstücke, wo Baulinien entlang der Straßenhinterkante festgesetzt sind, ausgenommen. Damit soll eine Integrierung der Stellplätze in den Hauptbaukörper ermöglicht werden. Notwendige schwenkbare Tore sind in diesem Fall innen aufschlagend auszuführen.

Gefangene Stellplätze sind bei einem Stellplatznachweis von 2:1 (2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit) grundsätzlich zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten und direkt von der Straße anfahrbar sind. Die Anordnung hinter der Garage ist nicht zulässig. Die Festsetzung zur Anordnung gefangener Stellplätze, welche direkt von der Straße anfahrbar sein müssen, hat sich auf Grund negativer Beispiele als notwendig herausgestellt. Die Genehmigung gefangener Stellplätze stellt eine Hilfe für Bauherren zur möglichst optimalen Nutzung ihrer meist immer kleiner werdenden Grundstücke dar. Diese Vereinfachung muss jedoch praktikabel sein und einer realistischen Nutzung entsprechen. Eine Verlagerung der privaten Stellplätze in den öffentlichen Raum durch nicht nutzbare gefangene Stellplätze geht sonst zu Lasten der Allgemeinheit und erhöht den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum. Eine Anordnung hinter der Garage würde zusätzlich möglicherweise den geschützten Freibereich der Nachbarn beeinträchtigen.

Bei Grundstücken in zweiter Reihe (Hinterlieger) sind gefangene Stellplätze unzulässig. Die erforderlichen Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

Auch diese Festsetzung hat sich als erforderlich erwiesen, da die Praxis gezeigt hat, dass die Nutzung des zweiten Stellplatzes aufgrund von eingeschränkter und aufwändiger Rangiermöglichkeiten bei Hinterliegergrundstücken häufig nicht angenommen wird. Auch hier findet eine Verlagerung des Stellplatznachweises in den öffentlichen Parkraum statt, der somit zusätzlich belastet wird. Der private Stellplatznachweis geht damit zu Lasten der Allgemeinheit.

Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur sind bereits jetzt schon auf einigen Grundstücken nicht ausreichend Stellplätze im erforderlichen Maß vorhanden. Diese werden zwangsläufig im öffentlichen Straßenraum belegt. Da zusätzlich der Straßenraum bereits schmal begrenzt ist (Fahrbahnbreite ca. 5,0 m) und die Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Raum durch die Zufahrten der einzelnen Grundstücke eingeschränkt sind, ist eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt notwendig. Es wird daher unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen pro Einheit angesetzt. Bei Wohneinheiten bis 40 m² ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Einheit festgesetzt.

In den Baufeldern des WA 1 und WA 2 ist die Randsteinabsenkungslänge, abweichend von der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt (maximal 9,0 m), auf 6,0 m begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass nicht über die gesamte Grundstückslänge der bestehende Fußweg abgesenkt werden muss. Darüber hinaus würden bei einer kompletten Randsteinabsenkung in diesen Bereichen, keine öffentlichen Stellplätze vorgehalten werden können.

Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten an anderer, nicht bestehender Stelle kann in Absprache und mit Zustimmung des Stadtplanungsamtes ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Maßnahme nicht zu einer Reduzierung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum führt. Maßgebend hierfür ist, dass die dem Planungsziel zugrunde liegende Gestaltung des öffentlichen Raumes nicht beeinträchtigt wird. Die Umbaukosten für die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

I.5.2 Grünordnung

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet im Bestand mit der dazugehörigen Erschließung und den für diese Bebauung typischen Frei- und Gartenflächen. Bei der zukünftigen Bebauung ist bei Mehrfamilienhäusern bei vier

Wohneinheiten die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes als Bestandteil der Bauunterlagen festgesetzt.

I.6 Erschließung

I.6.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet wird durch folgende bestehenden Straßen äußerlich erschlossen:

im Norden	> Zeppelinstraße
im Süden	> Ferdinand-Maria-Straße
im Osten	> Boelckestraße
im Westen	> Köhlstraße

Zwischen beiden Quartieren werden die Grundstücke über die bestehende Bockholtstraße erschlossen.

Öffentliche Stellplätze sind im öffentlichen Straßenraum im Bestand vorhanden.

I.6.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Haltestellen „Zeppelinstraße“ und „Schrobenhausener Straße“. Die Haltestelle „Zeppelinstraße“ liegt im Norden des Plangebietes und wird durch die Buslinie 45 (halbstündig getaktet) und der Nachtbuslinie N15 angedient. Darüber hinaus besteht in ca. 200 m Luftlinie südlich vom Plangebiet Anschluss an die Buslinien 10 (viertelstündig getaktet), 45 (halbstündig getaktet), S2 und der Nachtbuslinie N14. Die Wegstrecke liegt bei ca. 300 m.

Der Nahverkehrsplan der Stadt Ingolstadt sieht vor, dass eine angemessene nahverkehrliche Erschließung erreicht wird, wenn der Einzugsradius (Luftlinie) zur nächsten Haltestelle im Verdichtungsbereich 300 m, im Vorortbereich 450 m und im Außenbereich 650 m beträgt. Das Plangebiet weist diese Einzugsradien für alle Bereiche auf.

I.6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet (Wasser, Strom, Abwasser, fernmeldetechnische Versorgung) ist durch Bestandsleitungen gesichert. Bei der Erschließung der Hinterlieger ergeben sich überlange Wasser-Hausanschlussleitungen. Gemäß § 20 Abs. 1 der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt (Wasserabgabesatzung WAS) wird der jeweilige Übergabepunkt mittels eines Wasserzählerschachtes (Messeinrichtung) an der Grundstücksgrenze zur Straße definiert (siehe Textteil des Bebauungsplanes unter III.1 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung). Die Müllentsorgung ist gesichert.

Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das städtische Erdgasnetz angeschlossen.

Für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung besteht die Möglichkeit zur aktiven (z.B. thermische Solaranlagen) und passiven (z.B. Wintergarten) Solarenergienutzung.

Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt. Die künftige Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Mischwasserkanäle in der Boelckestraße, Köhlstraße, Zeppelinstraße und Ferdinand-Maria-Straße. In den Mischwasserkanal der Bockholtstraße ist keine zusätzliche Einleitung zulässig.

Entsprechende Hinweise sind im Textteil des Bebauungsplanes enthalten (III.1 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung).

I.7 Entwässerung

Grundwasserverhältnisse / Bemessungswasserstand

Das langjährige Jahresmittel der Grundwasserstände liegt bei 363,60 müNN bzw. ca. 3,20 bis 3,60 m unter Geländeoberkante. Die Maximalwerte (HW Pfingsten 1999) liegen bei 364,70 müNN bzw. ca. 2,10 bis 2,50 m unter der Geländeoberkante. Die Grundwasserhauptfließrichtung verläuft in nordöstliche Richtung.

Die geplante Bebauung greift voraussichtlich nur geringfügig in grundwasserführende Schichten ein. Bei unterkellerten Ausführungen der geplanten Neubauten werden Wasserhaltungsmaßnahmen - zur Sicherung der Baugruben - nur vereinzelt bzw. bei hohen Grundwasserständen erforderlich sein. Erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigungen von Grundwasserstand, -fließrichtung sind aufgrund der hohen Grundwassermächtigkeit von rund 3,5 bis 4,0 m nicht zu befürchten.

Besondere gebäudetechnische Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich des Grundwassers sind unter Berücksichtigung der vorgenannten Grundwasserstände sowie der Beachtung der höchsten zu erwartenden Grundwasserstände (Bemessungswasserstand) zu prüfen. Eine wasserdichte Ausbildung der Kellergeschosse sollte jedoch grundsätzlich vorgesehen werden (siehe Textteil des Bebauungsplanes unter III.3 Grundwasserverhältnisse).

Niederschlagswasser

Der Untergrund ist für eine Versickerung grundsätzlich geeignet, daher gilt das Versickerungsgebot. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Sofern nur Sickerschächte errichtet werden können, sind diese durch die Deckschichten (Auelehme) bis auf die quartären Kiese niederzubringen.

Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.
Hausdrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Entsprechende Hinweise sind im Textteil des Bebauungsplanes enthalten (III.2 Regenwasserbehandlung).

Bauwasserhaltung

Einer Einleitung von Grundwasser in den Mischwasserkanal aus Bauwasserhaltung wird angesichts der Fremdwasserproblematik grundsätzlich nicht zugestimmt.

Sollten tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich werden, sollen hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen dieser Grundwasserableitung 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 Ingotstädtern Kommunalbetrieben abzuklären.

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

I.8 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm. Laut Umweltamt sind zum jetzigen Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig.

I.9 Altlasten und Kampfmittel

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

Sollte sich im Zuge von Baumaßnahmen trotzdem ein konkreter Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderungen bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren. Die weitere Vorgehensweise erfolgt dann in Abstimmung mit beiden Ämtern.

Anhand der Auswertung von Luftbildern aus dem Zweiten Weltkrieg liegen keine Hinweise vor, dass in dem betreffenden Gebiet mit Kampfmitteln zu rechnen ist. Sollten bei Aushubarbeiten dennoch nicht detektierte Fundmunition zu Tage gefördert werden, ist sofort die Polizei zu verständigen und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Entsprechende Hinweise sind im Textteil des Bebauungsplanes mit aufgenommen (III.5 Altlasten und III.11 Kampfmittel).

I.10 Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eine damit verbundene naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich.

Auf die Vorschriften zum Artenschutz wird in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufmerksam gemacht, da Lebens- und Brutstätten geschützter Arten wie Fledermäuse und aller europäischen Vogelarten nach § 44 BNatSchG geschützt sind.

I.11 Bodendenkmäler

Mit archäologischen Bodenfunden ist nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht nach Art.8 DSchG ist nach jetzigem Erkenntnisstand ausreichend.

I.12 Kosten

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Infrastruktur bereits besteht, ist mit Kosten für Erschließung und dergleichen nicht zu rechnen.

Aufgestellt am 19.01.2015
Aktualisiert am 02.06.2015

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/2