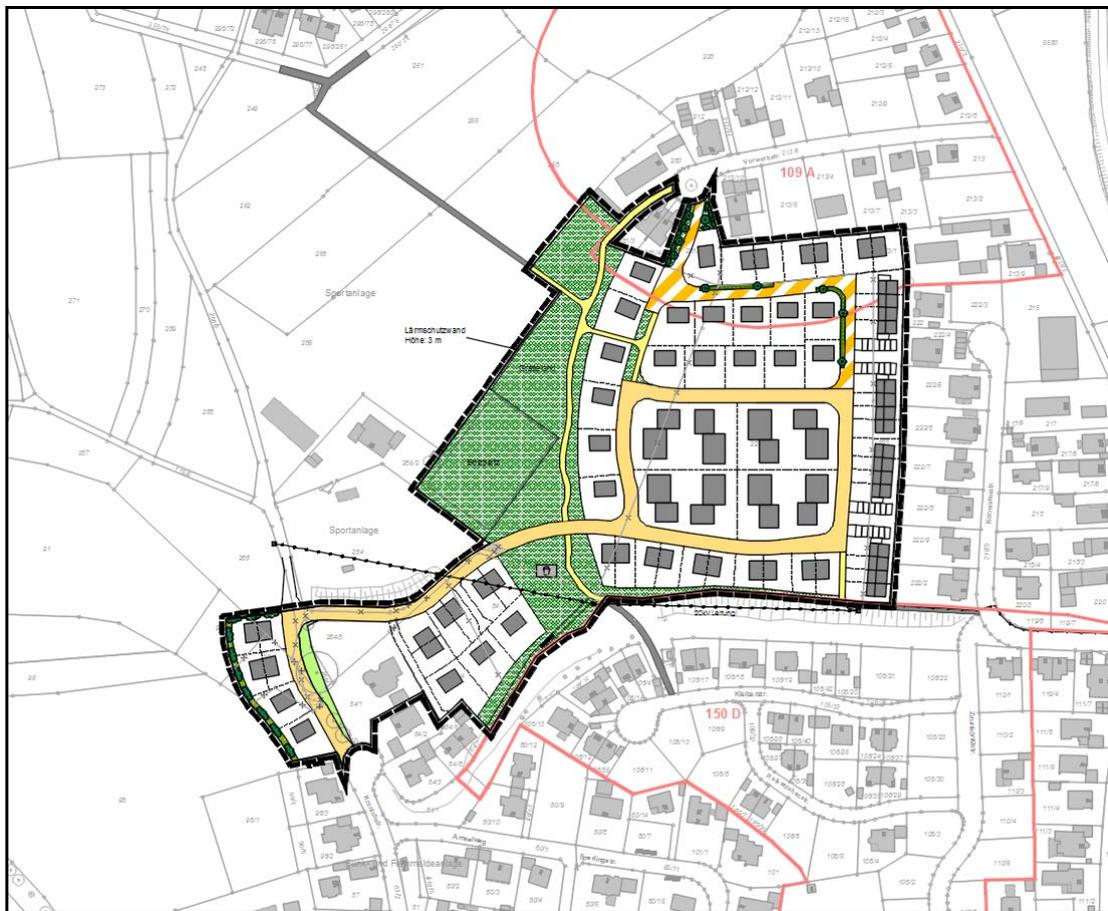




BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 150 E „UNSERNHERRN NORD“



BEGRÜNDUNG

STAND: MAI 2016
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 150 E „UNSERNHERRN NORD“

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

09.05.2016

TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 150 E „UNSERNHERRN - NORD“

- 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/ Grundwasserverhältnisse
 - I.3.5 Infrastruktur/ öffentlicher Nahverkehr
- I.4 Bodenordnende Maßnahmen**
- 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**

I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Anlass der Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im südlichen Stadtbereich von Ingolstadt, die vom Angebot bei Weitem nicht gedeckt werden kann. Die Entwicklung dieser Wohnbaufläche im Norden von Unsernherrn westlich der Münchener Straße entspricht nicht dem Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt. Daher ist eine Änderung im Parallelverfahren durchzuführen.

Die derzeit zum Großteil landwirtschaftlich genutzten Flächen des zur Überplanung vorgeschlagenen Bereiches berührt einen Teilbereich des 2. Grünringes, der jedoch im Norden, Osten und Süden bereits von Wohnbebauung umgeben ist.

2012 wurde durch das Büro Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten für den Landschaftsraum Süd eine strukturelle Untersuchung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war, die Funktion, Lage und Ausdehnung des 2. Grünrings genauer zu definieren sowie das Potenzial für Siedlungsabrundungen, vor allem im Anschluss an die bestehenden Siedlungsränder, zu klären. Das Ergebnis wurde dem Stadtrat am 28.02.2013 vorgestellt. Hinsichtlich sinnvoller Siedlungsergänzungen wurde u.a. der Bereich östlich der Sportplatzanlage TSV Unsernherrn vorgeschlagen. Die Ergebnisse und Empfehlungen der strukturellen Untersuchung „Landschaftsraum Süd - 2. Grünring“ wurden zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, zum Einen weitere Planungsschritte zur Realisierung einer durchgängigen Fuß- und Radwegverbindung zwischen Münchener Straße und Hagauer Straße vorzunehmen, zum Anderen die vorgeschlagenen Siedlungsergänzungen aus städtebaulicher und stadtplanerischer Sicht zu überprüfen.



*Karte Entwicklungskonzept (Ausschnitt), Darstellung Siedlungserweiterungsflächen, Bereich Unsernherrn
Quelle: Strukturelle Untersuchung Landschaftsraum Süd - 2.Grünring, Büro Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten*

Das geplante Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es werden 55 Parzellen geschaffen, bei denen eine Bebauung in Form von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist.

Insgesamt können ca. 120 Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden. Damit ergibt sich ein prognostizierter Einwohnerzuwachs von ca. 300 Einwohnern.

I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich überwiegend als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche aus. Der nördliche Bereich ist zu einem kleinen Teil als Wohnbaufläche und im südwestlichen Bereich als Sukzessions- und Pflegefläche ausgewiesen. Der Großteil der Flächen ist darüber hinaus Bestandteil des 2.Grünringes. Diese Flächen werden im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren als Wohnbau- und Grünflächen ausgewiesen.

Im Norden überschneidet sich der Geltungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 109 A „Schneiderbauer-, Vorwerkstraße“, der seit dem 13.05.1972 rechtsverbindlich ist. Der Überschneidungsbereich ist ca. 0,6 ha groß.

Südlich des Geltungsbereiches schließt sich der Bebauungsplan Nr. 150 D „Heckenäcker“, rechtsverbindlich seit 29.07.1993 an.

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 Oberflächenentwässerung, der Umgang mit den Lärmemissionen, die auf das Baugebiet einwirken, und die verkehrliche Anbindung des Baugebietes an das höherrangige Straßennetz.

I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

I.3.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 3,5 km Luftlinie südlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt, nördlich Unsernherrn und westlich der Münchener Straße.

Im Norden und Osten wird das Gebiet von der bestehenden Bebauung begrenzt. Im Westen schließen sich neben landwirtschaftlichen Flächen die Sportanlagen des TSV Unsernherrn an.

Im Süden grenzt eine öffentliche Grünfläche (Lohe) mit anschließender Wohnbebauung an. Diese Nutzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 150 D „Heckenäcker“, der seit dem 29.07.1993 rechtsverbindlich ist.

Im Osten befindet sich in ca. 100 m Luftlinie die Bundesstraße B13 und anschließend die Gleisanlagen der Deutschen Bahn (Luftlinie ca. 150 m).

Der Planbereich wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich genutzt.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes verläuft derzeit in Ostwestrichtung eine 20 kV-Freileitung, die in Abstimmung mit dem Betreiber zu verlegen ist.

I.3.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

64, 64/1, 64/4, 92*, 93*, 93/1, 96*, 119/3*, 213/1*, 223, 224, 260/1, 261, 261/1, 261/2, 262, 264*, 264/3, 265*, 266*, 268/2* und 268/3.

I.3.3 Größe

Bruttobauland	ca. 5,22 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,33 ha	63,7 %
Verkehrsflächen, Planung	ca. 0,82 ha	15,7 %
Öffentl. Grünflächen	ca. 1,07 ha	20,6 %

I.3.4 Beschaffenheit/ Baugrund/ Grundwasserverhältnisse

Das Baugebiet ist nahezu eben. Der nordöstliche Teil liegt auf einer bronzezeitlichen Hochfläche. Bis zu einer Tiefe von ca. 1,4 m sind schluffige Sande und Kies anzutreffen. Es ist daher grundsätzlich von einem gut durchlässigen Boden auszugehen.

In einem Baugrundgutachten soll die Versickerungs- und Tragfähigkeit des Bodens weiter konkretisiert werden, das Ergebnis wird im weiteren Verfahren eingearbeitet.

I.3.5 Infrastruktur/ öffentlicher Nahverkehr

Die Grundschule Unsernherrn liegt ca. 650 m südlich des Baugebietes. Kindergärten liegen vom Baugebiet ca. 450 m nördlich (Antonius-Kindergarten) sowie ca. 700 m südlich (Kita St. Salvator/ Unsernherrn) entfernt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Buslinie 16, die im 30-Minuten-Takt verkehrt. Die Haltestelle „Aubürgerstraße“ liegt ca. 200 m Luftlinie entfernt an der Aubürgerstraße nahe der Münchener Straße.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten liegen ca. 450 m südöstlich an der Münchener Straße (Discounter) und ca. 500 m nördlich an der Münchener Straße (Vollsortimenter, Discounter).

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes sind Teilflächen im Rahmen des Baulandmodells der Stadt Ingolstadt erworben worden.

Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist eine öffentliche Umlegung gem. §§ 45 BauGB erforderlich.

I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

I.5.1 Bauliche Ordnung

Ein Teil der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur. Aufgrund der begrenzt verfügbaren Flächen im Stadtgebiet sowie dem sehr hohen Bedarf Wohnraum, soll durch kleinere Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser und das vermehrte Angebot von Reihen- und Mehrfamilienhäusern eine verdichtete Bauweise erreicht werden. Damit werden für alle Wohnformen im Plangebiet Parzellen vorgesehen und dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Geplant sind maximal 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser. Bei Reihenhäusern ist ein drittes Vollgeschoss in Form eines Staffelgeschosses und bei Mehrfamilienhäusern maximal drei Vollgeschosse vorgesehen.

I.5.2 Grünordnung

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen öffentliche Grünflächen als Puffer zwischen der geplanten Wohnnutzung und den Sportanlagen des TSV Unsernherrn ausgewiesen werden. Die öffentlichen Grünflächen sollen, neben dem Bolz- und geplanten Spielplatz, als Grabeland für die im umliegenden Bereich wohnenden Personen dienen. In einem Korridor von ca. 40 m Breite geht der öffentliche Grünstreifen in die südlich des Baugebietes liegende Lohe über. Nördlich der Lohe ist ein Pflweg zur Bewirtschaftung der umliegenden Flächen eingeplant.

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

I.6 Erschließung

I.6.1 Straßen und Wege

Das neue Baugebiet wird über eine neu herzustellende Straße im Norden über die Vorwerkstraße und im Südwesten über die Kranichstraße erschlossen, um auch im Störfungsfall die Zu- und Abfahrt in bzw. aus dem Baugebiet zu ermöglichen. Die Straßen werden dabei z.T. als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Im weiteren Verfahren wird ein Schwerpunkt sein, hauptsächlich für die Anbindung an die Vorwerkstraße, die wiederum an die Münchener Straße anbindet, durch eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung sicherzustellen, welche Belastungen für die Anwohner zu erwarten sind und welche verkehrsregelnde Maßnahmen notwendig und möglich sind.

Durch die öffentliche Grünfläche verläuft in Nordsüdrichtung ein Gehweg, welcher im Norden die Vorwerkstraße und im Süden den noch herzustellenden Weg in der Lohe anbindet. Darüber hinaus knüpft der geplante Gehweg nördlich der Sportanlage des TSV Unsernherrn an die durchgängige Rad- und Fußwegverbindung im Bereich des Landschaftsraumes Süd zwischen Münchener und Hagauer Straße an.

Der ruhende Verkehr ist auf Privatgrundstücken unterzubringen. Öffentliche Stellplätze werden im öffentlichen Raum angeordnet.

I.6.2 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.

Abwasserbeseitigung

Die künftige Ableitung des Schmutzwassers soll über einen neu zu errichtenden Kanal mit Anschluss an folgende Mischwasserkanäle erfolgen:

- im nördlichen Bereich > Vorwerkstraße
- im südwestlichen Bereich > Kranichstraße
- über Lohe im östlichen Bereich > Kormoranstraße

I.7 Entwässerung

Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Erstellung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts sind Kenntnisse zum Grundwasser und Baugrund erforderlich. Um diese zu ermitteln wird im Laufe des Verfahrens ein Gutachten erstellt und aus den Ergebnissen ein entsprechendes Konzept erarbeitet.

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

Das Niederschlagswasser von Straßenflächen wird, abhängig von den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung, entweder über Rigolen und/ oder in den Grünflächen (evtl. auch in der südlichen Lohe) abgeleitet. Auf den privaten Flächen ist grundsätzlich das Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Einer punktförmigen Versickerung in Form eines Sickerschachtes oder einer Einleitung in den Regenwasserkanal kann nur zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung sind die entsprechenden Regelwerke zu beachten.

Grundwasserverhältnisse / Bemessungswasserstand

Die grundwasserstauende Schicht liegt bei ca. 7,8 m. Die Grundwasserflurabstände bezogen auf das mittlere Grundwasserniveau liegen im Osten bei ca. 3 bis 4 m, im Westen bei ca. 2 bis 2,5 m.

Bei Errichtung von Kellerräumen und Tiefbehältern sind die örtlichen Grundwasserstände zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.

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 Ingestädter Kommunalbetrieben abzuklären.

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

Weitere Aussagen zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung können zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Im Zuge der Trägerbeteiligung sowie nach Abschluss der Baugrunduntersuchung werden hierzu Aussagen erwartet, die im weiteren Verfahren dann eingearbeitet werden.

I.8 Immissionen/ Emissionen

Zu den störenden Umweltfaktoren, die auf das geplante Wohngebiet einwirken, gehören die Schallemissionen von der westlich gelegenen Sportanlage des TSV Unsernherrn sowie der in ca. 100 m östlich entfernt gelegenen Bundesstraße B13 und den in ca. 150 m entfernt gelegenen Gleisanlagen der Deutschen Bahn.

Aufgrund der Emissionsquellen im Umfeld des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zum Einen die Aufgabenstellung hatte die auftretenden Schallpegel im Bereich der geplanten Bebauung rechnerisch zu ermitteln und zum Anderen zu untersuchen unter welchen Voraussetzungen im westlichen Bereich mit der geplanten Bebauung an die Sportanlage des TSV Unsernherrn herangerückt werden kann. Auf Grundlage des Untersuchungsergebnisses ist der Entwurf nochmals angepasst worden. Da der hier vorliegende Entwurf in mehreren Teilen nicht mehr mit der Planungsgrundlage für die schalltechnische Untersuchung übereinstimmt, ist eine Überarbeitung des Gutachtens erforderlich. Das Untersuchungsergebnis wird im weiteren Verfahren eingearbeitet.

I.9 Altlasten/ Kampfmittel

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

Anhand der Auswertung von Luftbildern aus dem Zweiten Weltkrieg lassen sich keine offensichtlichen Einschläge von Bomben oder Granaten erkennen. Da im Umfeld des Bebauungsplanes jedoch Bombentrichter erkennbar sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf dem Gelände nicht erkennbare Blindgänger verborgen liegen. Das Gelände ist vor einer Bebauung einer Kampfmittelsondierung zu unterziehen. Das Ergebnis der Kampfmitteluntersuchung wird im weiteren Verfahren eingearbeitet.

I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Etwa 64 % der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.
Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt und werden nach Maßgabe der Fachämter nachgewiesen.

I.11 Bodendenkmäler

Mit archäologischen Bodenfunden ist nach Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht nach Art.8 DSchG bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern ist nach jetzigem Erkenntnisstand ausreichend.

I.12 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/ Kinderspielplatz
Ausgleichsmaßnahmen

Aufgestellt am 09.05.2016

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/22