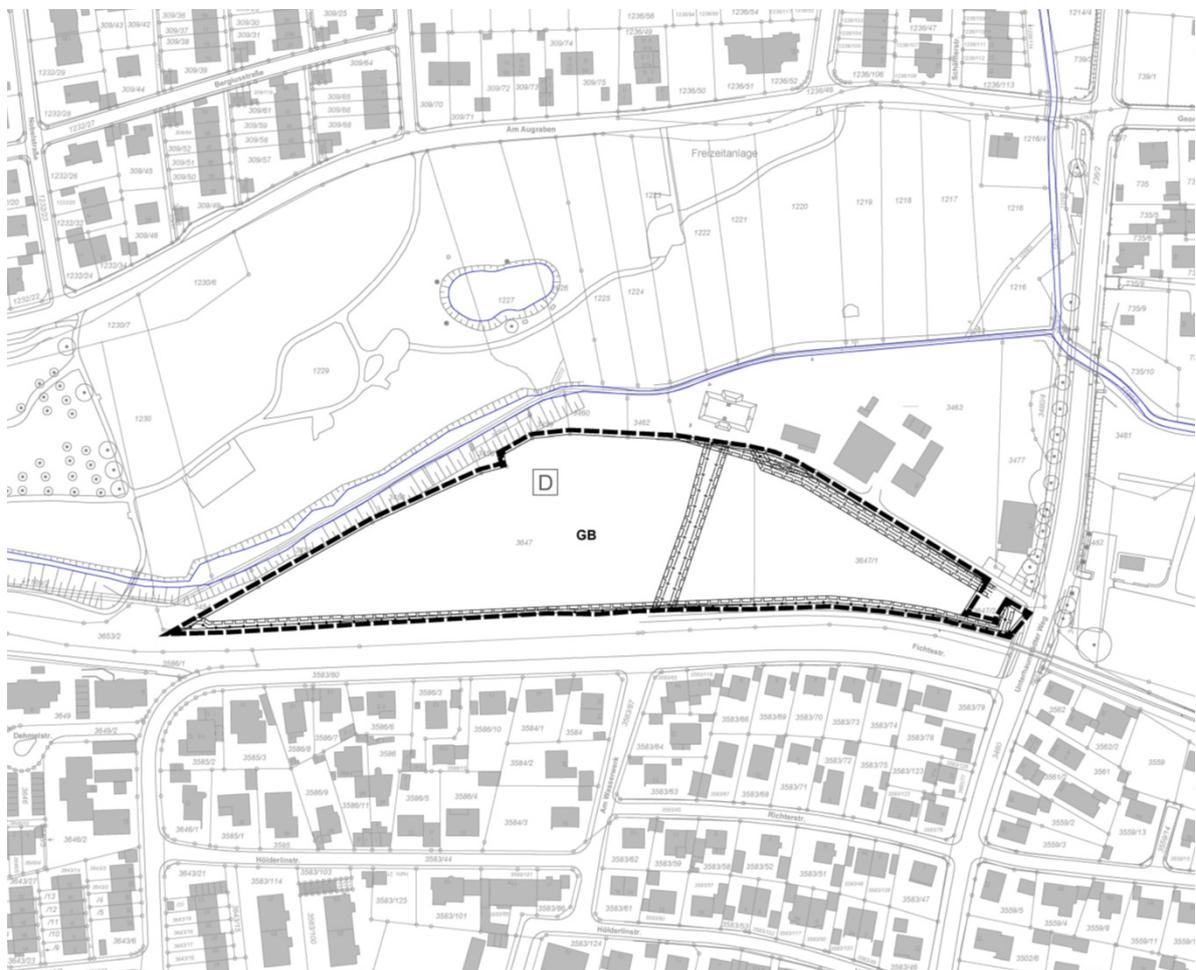




BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 613 Ä I „Mittelschule Nord-Ost – Südlich Augraben“



BEGRÜNDUNG

STAND: Februar 2019
Änderungsbeschluss

TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 613 Ä I
„MITTELSCHULE NORD-OST – SÜDLICH AUGRABEN“

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 Grünordnung

I.5 Planinhalt und Festsetzungen

I.6 Erschließung

- I.6.1 Straßen und Wege
- I.6.2 Öffentlicher Nahverkehr/Infrastruktur
- 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

Aufgrund der gestiegenen Geburtenzahlen und dem damit verbundenen Mehrbedarf an Plätzen in Schulen besteht in zeitlicher Hinsicht ein dringlicher Bedarf an geeigneten und verfügbaren Grundstücken, die für die Errichtung solcher Einrichtungen in Frage kommen. Die Planung sieht am vorliegenden Standort eine viergeschossige Schule mit 30 Klassen für rund 600 Schüler vor. Der zu überplanende Bereich soll als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausgewiesen werden. Die geplante Mittelschule liegt im Sprengelgebiet MS-Verbund Pestalozzistraße/Oberhaunstadt + Sprengelgebiet GS Mailing.

Die Entwicklung dieser Gemeinbedarfsfläche entspricht nicht dem Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt. Daher ist eine Änderung im Parallelverfahren durchzuführen.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des zur Überplanung vorgeschlagenen Bereiches berühren einen Teilbereich des 2.Grünringes.

Der zu überplanende Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 613 „Am Au Graben“, rechtskräftig seit 28.05.1998, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und einem öffentlichen Fuß- und Radweg ausgewiesen. Der nordöstliche Bereich ist als Fläche für Wasserwerk festgesetzt. Für das Baurecht zur Errichtung einer Schule ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes in dem entsprechenden Teilbereich notwendig.

Eine Prüfung von Standortalternativen hat ergeben, dass im Sprengelgebiet keine andere geeignete Fläche zur Errichtung der Mittelschule zur Verfügung steht.

I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als Grünfläche aus. Zudem ist die Fläche Bestandteil des 2.Grünringes. Im westlichen Teil des Planungsbereiches ist eine Richtfunkstrecke eingetragen, außerdem ist die Fläche als landschaftsschutzwürdiges Gebiet gekennzeichnet. Nordwestlich angrenzend, entlang des Au Grabens, befindet sich ein Biotop. Nordöstlich angrenzend sind Versorgungsanlagen (Wasser) eingetragen. Am südlichen Rand verläuft parallel zur Bahnanlage eine oberirdische Fernwärmeleitung.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren geändert.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 613 „Am Au Graben“, welcher seit 28.05.1998 rechtswirksam ist. Dieser stellt den zur Überplanung anstehenden Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Die nordöstliche Teilfläche ist als Fläche für Wasserwerk festgesetzt. Bestehende, unterirdische Versorgungsleitungen (Wasser, Strom) durchziehen das Planungsgebiet. Zudem sind ein öffentlicher Fuß- und Radweg sowie zu erhaltende / zu pflanzende Gehölzgruppen festgesetzt. Die Fläche ist als landschaftsschutzwürdiges Gebiet gekennzeichnet; ein Bodendenkmal ist auf der westlichen Hälfte des Geltungsbereiches vorhanden (7234-0233). Ein Landschaftsschutzgebiet befindet sich aber nicht in der Ausweisung. Südwestlich des Geltungsbereiches, südlich der Bahnlinie, schließt der Bebauungsplan Nr. 117 B „Fichtestraße, Am Wasserwerk“ an, rechtsverbindlich seit dem 24.12.1976. Dieser weist ein Wohngebiet aus.

I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

I.3.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 2,5 km Luftlinie nordöstlich des Stadtzentrums der Stadt Ingolstadt. Das Gebiet wird im Süden von den Gleisanlagen begrenzt. Im Norden und Wes-

ten schließt der Au Graben, ein Gewässer 3.Ordnung, an. Im Osten bildet die Straße Unterhanstädter Weg bzw. das Wasserwerk die Begrenzung des Planungsgebietes. Die Autobahn A9 befindet sich östlich des Gebietes in ca. 1 km Luftlinie.

Derzeit wird der Planbereich landwirtschaftlich genutzt.

I.3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 3647 und 3647/1 der Gemarkung Ingolstadt:

I.3.3 Größe

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: ca. 1,92 ha 100,0 %

I.3.4 Beschaffenheit/Baugrund

Das Gelände im Planungsgebiet fällt nach Süden und Osten ab, entlang der Bahnlinie verläuft ein Hochpunkt. Im Bebauungsplangebiet liegt kiesiger Untergrund vor, zudem befinden sich im Boden hohe organische Anteile und geogenes Arsen. Möglicherweise hat dies einen Bodenaustausch zur Folge. In einem Baugrundgutachten sollen dies sowie die Versickerungs- und Tragfähigkeit des Bodens weiter konkretisiert werden, das Ergebnis wird im weiteren Verfahren eingearbeitet.

I.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

I.4.1 Städtebauliche Ziele

Laut Schulentwicklungsprognose für das Schuljahr 2029/2030 wird am geplanten Mittel-schulstandort Nord-Ost Platz für rund 600 Schüler/30 Klassen benötigt. Der Flächenbedarf liegt bei 6.114 m² (5.954 m² Gesamtschulraumprogramm + 160 m² stadtteilbezogene Einrichtungen). Mit 1,92 ha Fläche ist die Fläche für den geplanten Schulstandort mehr als ausreichend.

I.4.2 Grünordnung

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

I.5 Planinhalt und Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Ansiedelung einer Schule wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

I.6 Erschließung

I.6.1 Straßen und Wege

Das neue Baugebiet soll über die Straße Unterhaunstädter Weg erschlossen werden. Im Zuge des weiteren Verfahrens sollen mögliche verkehrliche Anbindungen des Baugebietes überprüft werden.

Eine fußläufige Anbindung von Norden und Westen ist derzeit noch nicht gesichert möglich. Von Osten her ist die fußläufige Anbindung über die Straße Unterhaunstädter Weg möglich. Die Erschließung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

I.6.2 Öffentlicher Nahverkehr/Infrastruktur

Die Erschließung des Baugebietes mit ÖPNV erfolgt über die bestehenden Buslinien 30 und 40. Die Haltestelle „Nobelstraße“ liegt ca. 200 m Luftlinie entfernt an der Straße Am Augraben. Etwa 250 m Luftlinie vom Baugebiet entfernt befindet sich die Haltestelle „Deschinger Straße“, welche sich an der Straße Unterhaunstädter Weg befindet.

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

Durch das geplante Baugebiet verlaufen mehrere Strom- und Hauptwasserleitungen (HW 400). Es sind jeweils entsprechende Schutzstreifen festzusetzen, zudem ist hierfür eine entsprechend groß dimensionierte Gebäudeausparung in der Planung vorzusehen. Die Leitungen mit ihren dazugehörigen Schutzstreifen werden über Dienstbarkeiten geregelt.

Wasserversorgung

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

Energieversorgung

Um das Planungsgebiet befindet sich eine Trafostation. Die Stromversorgung des geplanten Vorhabens ist gesichert.

Entlang der Bahnstrecke verläuft eine oberirdische Fernwärmeleitung. Da diese im Sommer sehr heiß werden kann, sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzw. Schutzstreifen vorzusehen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser des Baugebiets kann über die bestehende Kanalisation zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden. Die Entwässerung ist als Trennsystem auszuführen. Das Bauvorhaben ist an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Bei der Generalentwässerungsplanung (2012) wurde das geplante Baugebiet nach Kenntnis des WWA nicht berücksichtigt.

I.7 Entwässerung

Im Plangebiet befindet sich kein oberirdisches Gewässer. Das geplante Vorhaben liegt außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Mailingner-/ Haunstädter Bachs. Die Planung widerspricht nicht den Zielen der Gewässerentwicklung für den Augraben.

Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. 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 TREN OG) 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.

Eine Einleitung von Regenwasser in den Au graben wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht sehr kritisch gesehen, da im Umfeld des Baugrundstückes mehrere Misch- und Regenwasser einleitungen in den Au graben und den in Grundstücksnähe einmündenden Retzgraben existieren, die beim Anspringen zumindest kurzzeitig zu einer deutlichen hydraulischen Belastung/Überlastung/Rückstau in den beiden Gewässern führen. Der Au graben fließt nach dem Zusammenfluss mit dem Retzgraben am Unterhaunstädter Weg zudem sehr beengt durch bebaute Bereiche ohne Ausuferungsmöglichkeiten.

Grund-/Schichtwasserableitung

Gebäudedrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

I.8 Immissionsschutz

Der geplante Schulstandort liegt im Einwirkungsbereich von Schallemissionen der südlich angrenzenden Bahnlinie. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind an den geplanten Baukörpern vorzunehmen. Entsprechende Gutachten sind, soweit erforderlich, im weiteren Verfahren zu erstellen.

I.9 Altlasten

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

Sollte im Zuge der Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Der geplante Schulstandort befindet sich im Auengebiet. Es liegen Böden mit geogenem Arsen und hohen organischen Anteilen vor. Möglicherweise hat dies einen Bodenaustausch zur Folge. Im Laufe des Verfahrens sind eine Baugrunduntersuchung sowie eine geophysikalische Prospektion, welche geoarchäologisch begleitet wird, erforderlich. Außerdem ist das Gelände einer Kampfmittelsondierung zu unterziehen. Die Ergebnisse der Gutachten werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

I.10 Auswirkungen der Planung

I.10.1 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist ein öffentlich rechtliches Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB nicht 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 laut GIS teilweise als Fläche für Bodendenkmäler kartiert (7234-0233). Etwa mittig nördlich liegt im Planungsgebiet eine Kreisgrabenanlage aus der Jungsteinzeit (3 zentrale Gruben und eine Grabenanlage). Diese Fläche ist von Baukörpern freizuhalten. Im Laufe des Verfahrens sind eine Baugrunduntersuchung sowie eine geophysikalische Prospektion, welche geoarchäologisch begleitet wird, 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.

Im weiteren Verfahren wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, um die artenschutzrechtlichen Belange abzuklären.

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

Die angrenzende Wohnbebauung im Süden und Osten ist bereits durch das Verkehrsaufkommen in der Straße Unterhaunstädter Weg und der bestehenden Bahnlinie von Feinstaub- und Lärmaufkommen betroffen. Mit der geplanten Ausweisung des Schulstandortes ist künftig von einer anteiligen Erhöhung der Belastung auszugehen. Durch das Wachstum der Stadt Ingolstadt ist jedoch in der gesamten Stadt mit Auswirkungen durch Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Im Umweltbericht werden diesbezüglich unter dem Schutzgut Mensch der Bestand, sowie die Auswirkungen der Planungen bei Durchführung und bei Nichtdurchführung betrachtet und bewertet.

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 der Schule sowie für die dafür notwendigen Erschließungs- und Baumaßnahmen im öffentlichen Raum werden den entsprechenden Ausschüssen in eigenen Vorlagen zum Beschluss vorgelegt.

Aufgestellt am 26.02.2019

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/2