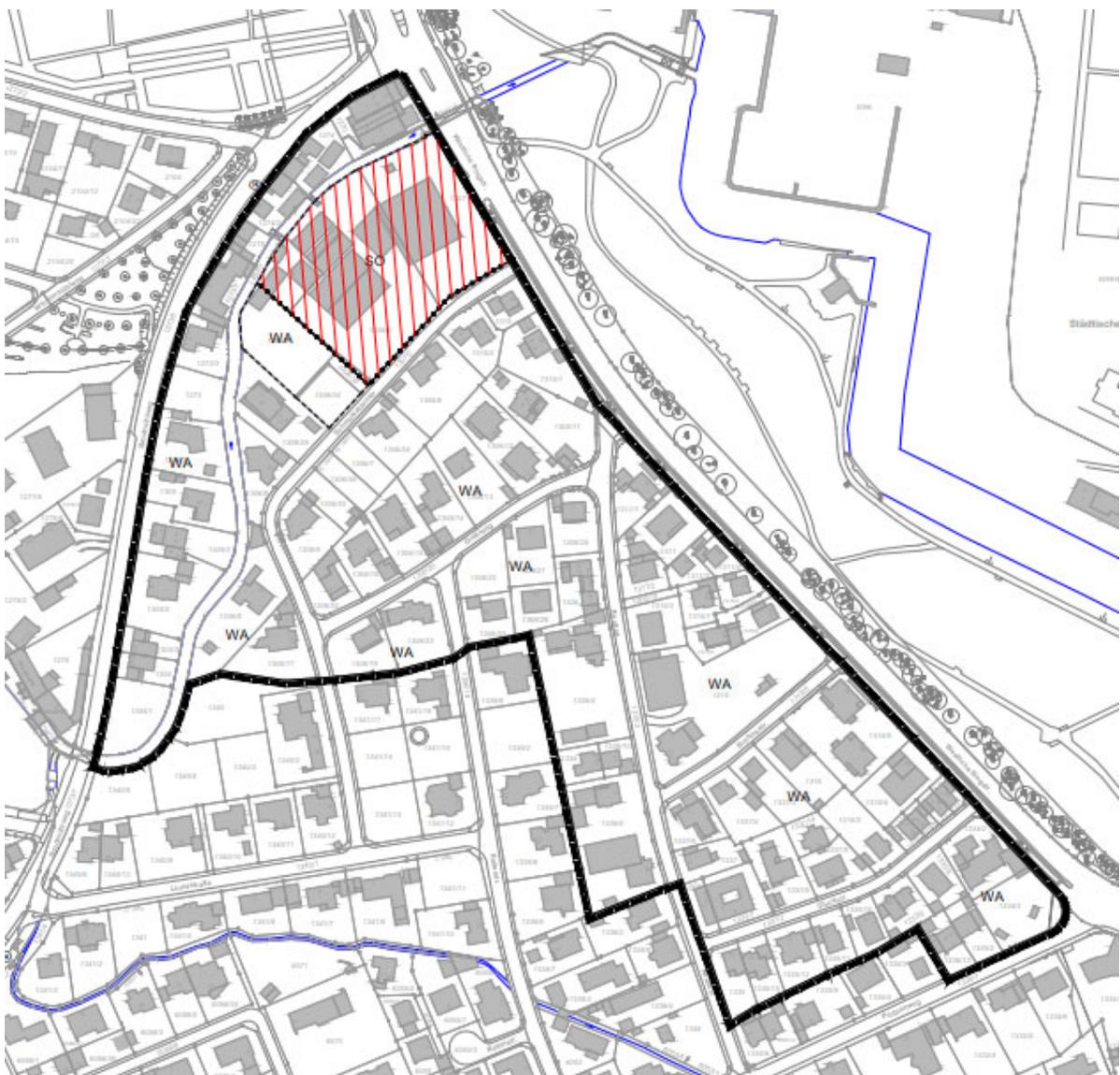




Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 105 A „WESTVIERTEL – ÖSTLICHER TEIL“



BEGRÜNDUNG

STAND: AUGUST 2020
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 105 A – “WESTVIERTEL – ÖSTLICHER TEIL“

- 1. Anlass der Planung und städtebauliche Zielsetzung**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahrensschritte**
- 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2 Lage / Bestand
 - 3.3 Öffentlicher Nahverkehr
 - 3.4 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser
- 4. Planinhalt und Festsetzungen**
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Bauliche Ordnung
 - 4.3 Grünordnung
- 5. Erschließung**
- 6. Entwässerung**
- 7. Altlasten / Kampfmittel**
- 8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Belange des Umweltschutzes**
- 9. Auswirkungen der Planung**
 - 9.1 Bodenordnende Maßnahmen
 - 9.2 Bodendenkmäler
 - 9.3 Naturschutzbelange und Artenschutz
 - 9.4 Verkehr und Lärmemissionen
 - 9.5 Kosten
 - 9.6 Zusammenfassung der Auswirkungen

1. Anlass der Planung und städtebauliche Zielsetzung

Das sog. Westviertel ist ein westlich der Altstadt gelegenes Wohnquartier zwischen Westfriedhof und Donauauen. Es besteht überwiegend aus großzügigen, durchgrüntem Grundstücken mit Einzelhausbebauung. Mehrheitlich ist das Westviertel über Bebauungspläne schrittweise seit Beginn der 1970er Jahre überplant und geordnet worden. Als städtebauliches Ziel wurde damals ein „bevorzugter, stiller Wohnbereich für gehobene Bedürfnisse“ formuliert. Übrig blieb ein kleiner bestehender Teil, welcher durch keinen Bebauungsplan überplant ist. Um insbesondere durch die sich beschleunigende Nachverdichtung die städtebauliche Ordnung dort zu steuern und charakteristische Merkmale des gesamten Westviertels auch in dem verbleibenden, unbeplanten Teil zu bewahren, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Es ist sonst zu befürchten, dass eine weitere ungesteuerte Verdichtung der vorhandenen Bau- und Parzellenstruktur im Planungsgebiet eintritt, die nach § 34 BauGB nicht mehr ausreichend geregelt werden kann. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erscheint erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung langfristig für dieses Areal zu erhalten und den sich als problematisch andeutenden Punkten entgegen zu wirken.

Prägend ist eine zweigeschossige Bebauung. Ein drittes Geschoss ist fast ausschließlich als geneigtes Dach ausgebildet. Diese Dachlandschaft, welche mit den dichten und charakteristischen Baumstrukturen harmoniert, soll als das wesentliche städtebauliche Element erhalten werden. Insbesondere die Nähe zur historischen Altstadt – ebenso geprägt durch eine charakteristische Dachlandschaft – und zum Grünzug des Glacis sind Gründe, die städtebauliche Entwicklung des Gebiets in dieser Form zu bewahren und behutsam weiterzuentwickeln.

Um das Gebiet als Wohnviertel zu erhalten, soll der Hauptteil des Planbereiches als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden und entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Bestandsnutzung des Gartenbaubetriebes muss in seiner jetzigen Form ohne Einschränkungen weiterhin möglich sein. Dies entspricht auch den mittel- bis langfristigen Planungen des Eigentümers. Daher ist für den Bereich, welcher weiterhin gewerblich genutzt werden soll, die Ausweisung als Sondergebiet - Erwerbsgärtnerei erforderlich.

Wesentliche, städtebauliche Regelungen werden die Geschossigkeit, die Dachform und die Grünordnung betreffen. Um den Charakter der freistehenden Einzelhäuser mit einem zum Teil noch hohen Freiflächenanteil zu erhalten, ist eine Verkürzung der Abstandsflächen nicht zielführend. Die bis voraussichtlich Ende 2020 gültige Abstandsflächenregelung nach BayBO soll deshalb beibehalten und festgesetzt werden. Der Reduzierung der bisherigen großzügigen privaten und begrüntem Freiflächen soll durch gezielte Begrünungsfestsetzungen entgegengewirkt werden.

Ein entscheidender Faktor bei der Überplanung von bereits bebauten Gebieten ist die mögliche Entschädigungspflicht, falls das bestehende Baurecht durch den Bebauungsplan eingeschränkt würde. Aus dem oben beschriebenen städtebaulichen Regelungsbedarf und dem Ziel, eine Entschädigungspflicht zu vermeiden ergibt sich ein einfacher Bebauungsplan, der keine Festsetzungen zum Maß der Nutzung beinhaltet.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahrensschritte

Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Ist in der Umgebung kein einheitliches Maß der baulichen Nutzung vorhanden, weil die vorhandenen Grundflächen, Anzahl der Geschosse, Wand- und Gebäudehöhen unterschiedlich sind, sind alle Bauvorhaben zulässig, die sich innerhalb dieser Bandbreite bewegen oder

unwesentlich darüber hinausgehen. Auch im unbeplanten Innenbereich wird eine gewisse Entwicklung und Flexibilität ermöglicht.

Für das Einfügen in die nähere Umgebung ist nicht das gesamte Westviertel zu betrachten, sondern lediglich der Bereich, auf den sich ein Vorhaben auswirken kann, und die Umgebung, die ihrerseits das Baugrundstück prägt. Dies ist der Bereich, von dem das Baugrundstück aus einsehbar ist und in dessen Umfeld die geplanten Bauvorhaben optisch wahrnehmbar sind.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung abzustellen. Dabei kommt es hauptsächlich auf die absoluten Größenmaße des Baukörpers an. Dazu zählen die Grundfläche, die Geschoszahl und die Höhe der Gebäude, wobei primär auf die Wandhöhe, bei uneinheitlicher Bebauung auch auf die absolute Höhe (Firsthöhe), abzustellen ist. Auf die Grundstücksgrenzen und die Größe der Grundstücke kommt es bei der Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich nicht an, ebenso wenig wie auf die Maßzahlen und Obergrenzen der Baunutzungsverordnung wie GFZ und GRZ.

Ein Bebauungsplan trifft in der Regel dagegen Festsetzungen auch für ein größeres Areal, wobei durch eine sinnvolle Gliederung auf die verschiedenen vorhandenen Baustrukturen eingegangen werden soll und sich daraus unterschiedliche Festsetzungen ergeben werden.

Bei der Überplanung von Bestandsgebieten sind jedoch noch weitere sehr wichtige Punkte zu beachten. Als wichtigster Punkt erscheint dabei die Prüfung der Entschädigung.

Dies wurde bereits 2009 durch eine Prüfung durch das städtische Rechtsamt betrachtet: "[...] Gemäß § 42 Abs. 1 BauGB kann der Eigentümer – nach Maßgabe der Fristen des Absatz 2 und 3 – eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes aufgehoben und geändert wird und dadurch eine nicht unerhebliche Wertminderung eintritt. [...] Dies gilt nicht nur bei der Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten, sondern kann grundsätzlich bei allen Festsetzungen eines Bebauungsplanes in Betracht kommen.

Entschädigungsansprüche entfallen bereits dem Grunde nach nur, wenn es sich um eine „unwesentliche Wertminderung“ handelt. Eine genaue Wertdifferenz, ab wann eine wesentliche Wertminderung vorliegt, wurde durch die Rechtsprechung noch nicht vorgegeben. Anhaltspunkte liegen lediglich insoweit vor, als 3,6 % als unerheblich, 12 % als wesentlich angesehen wurden. Jedoch zu beachten sei, dass es auf die Prozentzahl allein entscheidend nicht ankommen kann, sondern dass auch die konkreten Werte, die der Prozentzahl zugrunde liegen, mit in die Betrachtung einzubeziehen sind (vgl. Ernst Zinkahn Bielenberg, § 42 RN 88). Die Wertminderung des Grundstückes wird in der Regel durch die Beschränkung der Wohneinheitenzahl insbesondere im Hinblick auf die Vermietungsmöglichkeiten nicht nur unerheblich und damit grundsätzlich entschädigungspflichtig gemäß § 42 Abs. 1 BauGB sein.

[...]

Hinzu kommt, dass ein Bebauungsplan, der möglicherweise in vorhandenes Baurecht eingreift, diesbezüglich abgewogen werden muss, d. h. der Plangeber muss bei einer Abwägungsentscheidung, die vorhandenes Baurecht reduziert, die dann eintretenden Nachteile für die einzelnen Grundstücke in Betracht ziehen und den Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen berücksichtigen (vgl. BVerwG vom 06.02.1991). Denn nur so kann eine notwendige umfassende Gesamtabwägung, die unter Umständen auf den Plangeber zukommende Forderungen berücksichtigen muss, vorgenommen werden (vgl. BayVGh vom 04.11.2004, 20 N 03.2876). [...]

Entschädigungspflichtig ist gemäß § 44 Abs. 1 S. 2 BauGB soweit ein Begünstigter nicht bestimmt ist oder sein Einverständnis nicht vorliegt, die Gemeinde.“

Diese für die Abwägungsentscheidung erforderliche Prüfung einer möglichen Entschädigungspflicht sowie die Ermittlung einer möglichen Größenordnung erfolgt im weiteren Verfahren. Soweit dies auf Grund des Umfangs oder der speziellen Fallkonstellation nicht verwaltungsintern

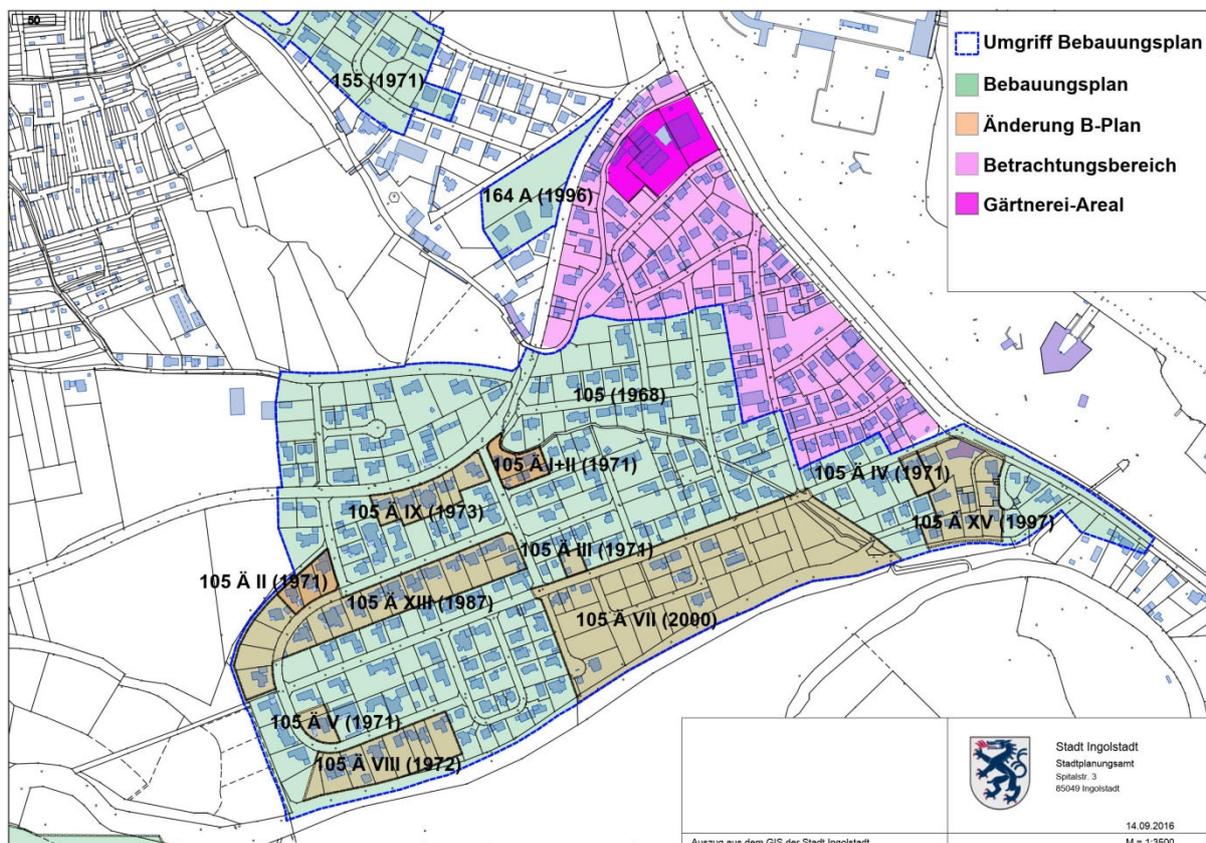
erfolgen kann, ist eine externe Überprüfung durch eine im Baurecht und der Wertermittlung erfahrene Rechtsanwaltskanzlei erforderlich, welche durch Ausschreibung ermittelt werden muss.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich größtenteils als Wohnbaufläche aus. Eine Teilfläche im Bereich der Westlichen Ringstr. 20 und 20 a, sowie der Reußstraße 20 ist als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Im Bereich der Gärtnerei Trögl ist im Flächennutzungsplan die Fläche als landwirtschaftliche Fläche mit der Symbolik „Erwerbsgärtnerei, Baumschule“ dargestellt.

Um die Bestandsnutzung des Gartenbaubetriebes in seiner jetzigen Form ohne Einschränkungen weiterhin zu ermöglichen, ist für diesen Bereich die Ausweisung als Sondergebiet - Erwerbsgärtnerei erforderlich. Die Ausweisung erfolgt dabei als nichtqualifizierter Bebauungsplan.

Aufgrund des nicht parzellenscharfen Darstellungsmaßstabes des Flächennutzungsplanes und der untergeordneten Größe der Teilfläche, die aus der Erwerbsgärtnerei herausgelöst werden soll, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nicht notwendig. Die geplante Darstellung der Betriebsfläche der Gärtnerei als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Erwerbsgärtnerei“ im Bebauungsplan entspricht von der Nutzungsabsicht der Darstellung im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit der Symbolik „Erwerbsgärtnerei, Baumschule“. Eine Änderung für diesen Bereich ist daher auch nicht erforderlich.

Der inzwischen wohnbaulich genutzte Flächenbereich an der westlichen Ringstraße, im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, wird ebenso wie die oben erwähnte, untergeordnete Teilfläche, die aus dem Areal des Gartenbaubetriebes herausgelöst werden soll, im Zuge einer Gesamtfortschreibung berichtigt und der aktuellen Nutzung entsprechend angepasst. Somit muss der Flächennutzungsplan für die bisher im FNP als Gemeinbedarf bzw. als Landwirtschaftliche Fläche – Erwerbsgärtnerei ausgewiesenen Flächen nicht geändert werden.



3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 81.400 m² umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke Flur Nr. 1270, 1273, 1273/3, 1274, 1274/2, 1275, 1275/1, 1304, 1304/1, 1304/3, 1305, 1305/1, 1305/2, 1305/3, 1306, 1306/2, 1306/3, 1306/5, 1306/6, 1306/7, 1306/8, 1306/9, 1306/10, 1306/11, 1306/12, 1306/13, 1306/14, 1306/15, 1306/16, 1306/17, 1306/18, 1306/19*, 1306/20, 1306/21, 1306/22, 1306/23, 1306/24, 1306/25, 1306/28, 1306/29, 1306/30, 1306/31, 1306/32, 1306/33, 1306/34, 1306/35, 1306/36, 1307, 1307/2*, 1310, 1310/1, 1310/2, 1311, 1311/1, 1311/2, 1311/3, 1311/4, 1315, 1315/2*, 1315/3, 1315/4, 1315/7, 1315/8, 1315/9, 1315/10, 1316, 1316/2, 1316/3, 1316/4, 1316/5, 1316/8, 1316/9, 1316/10, 1316/11, 1334/2, 1334/3, 1335, 1335/2, 1335/8, 1335/9, 1335/10, 1335/11, 1335/12, 1335/13, 1335/15, 1337, 1337/2, 1337/3, 1337/4, 1337/5, 1337/6, 1337/7, 1337/9, 1337/10, 1337/11, 1339, 1339/4, 1339/5, 1339/10, 1432/3*, der Gemarkung Ingolstadt.

3.2 Lage / Bestand

Das Gebiet liegt unmittelbar westlich der Altstadt und grenzt an das Glacis, getrennt durch die westliche Ringstraße an. Im Norden stellt die Straße „Brodmühlweg“ und im Süden die Straße „Probierweg“ die Begrenzung dar. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 105 definiert. Im Norden des Geltungsbereiches verläuft die Schutter, ein Gewässer II. Ordnung, von West nach Ost durch das Plangebiet. Teilbereiche der Schutter und der Uferbereiche sind im Geografischen Informationssystem als Biotop 1287 gekennzeichnet.

Das Areal ist zum Großteil bereits bebaut. Prägend sind dabei freistehende Einzel- und Doppelhäuser, sowie der jüngeren Entwicklung folgend auch einige Mehrfamilienwohnhäuser. Die Höhe variiert dabei von eingeschossigen älteren Siedlungshäusern mit steileren Dächern, über ein- bis zweigeschossige Gebäude mit großen ausladenden Dächern zu ein- oder zweigeschossigen Häusern mit Flachdach oder Pultdach.

Als städtebauliche Sonderform können die zwei dreigeschossigen Baukörper mit Flachdach an der Westlichen Ringstraße betrachtet werden, welche von Caritas als Wohnanlage für Menschen mit Rehabilitationsbedarf errichtet wurden. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen insgesamt 3 ehemalige bzw. noch genutzte Hofstellen ohne Tierhaltung. Im nördlichen Planbereich befindet sich ein großes Grundstück, auf welchem derzeit noch eine Gärtnerei mit Gewächshäusern und Verkauf vorhanden ist.

Die Versorgungsmöglichkeit mit Dingen des täglichen Bedarfs ist über einen Verbrauchermarkt in der westlichen Theresienstraße in ca. 900 m Entfernung gedeckt. Direkt im südlichen Anschluss befindet sich eine Kindertageseinrichtung. In ca. 1 km Entfernung sind eine Vielzahl von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Grund- und Mittelschule, weiterführende Schulen, Kindertagesstätten sowie ein Gebäude mit Angeboten für offene Kinder- und Jugendarbeit vorhanden.

3.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist über die Schulbuslinie 53 mit 2 Haltestellen am Bordmühlweg morgens und mittags erschlossen. Ein Anschluss an das städtische ÖPNV-Netz ist mit der ca. 300 m entfernten Haltestelle „Brodmühlweg/Westfriedhof“, sowie mit der ca. 800 m entfernten Haltestelle „Universität/Kreuztor“ gegeben.

3.4 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, müssen sich die Vorhaben am vorhandenen Gelände orientieren. Aussagen zum Baugrund liegen nicht vor und sind bei Bedarf durch den Bauherren selbst zu ermitteln.

Für das Baugebiet konnten gemäß Angaben aus dem wasserwirtschaftlichen Kartenvierer folgende Grundwasserflurabstände ermittelt werden:

bei mittlerem Grundwasserstand:	ca. 2,0 bis 3,5 m
bei hohem Grundwasserstand:	ca. 1,5 bis 3,0 m

Für das „Gärtnerei-Areal“ sind die oben genannten Abstände noch geringer. Bei einer Überplanung dieses Bereiches müssen diese Werte durch ein entsprechendes Planungskonzept berücksichtigt werden.

Weitere Aussagen zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Nach Aufstellungsbeschluss werden durch die Fachstellen weitere Aussagen erwartet, die im weiteren Verfahren eingearbeitet werden.

Das Areal liegt nicht in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um für den Bereich der Gärtnerei die Bestandsnutzung in seiner jetzigen Form ohne Einschränkungen weiterhin zu ermöglichen, ist die Ausweisung als Sondergebiet – Erwerbsgärtnerei erforderlich. Dafür notwendige Festsetzungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Die Geschossigkeit im übrigen Planungsareal soll auf 2 Vollgeschosse begrenzt bleiben. Das Dachgeschoss kann jedoch ausgebaut und genutzt werden, so lange sich ein geplantes Vorhaben in die Umgebung bzgl. der vorhandenen Firsthöhen einfügt.

Um den Charakter der freistehenden Einzelhäuser mit einem zum Teil noch hohen Freiflächenanteil zu erhalten, ist eine Verkürzung der Abstandsflächen nicht zielführend. Die derzeit gültige Abstandsflächenregelung nach BayBO soll deshalb beibehalten werden.

4.2 Bauliche Ordnung

Mögliche Festsetzungen werden im Laufe der Entwurfserarbeitung betrachtet und nur, soweit unbedingt für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich, festgesetzt. Eine Beschränkung des vorhandenen Baurechts mit Prüfung einer möglichen Entschädigung ist dabei besonders zu beachten.

Dachgestaltung

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer in der Umgebung vorhanden und sollen als zulässige Dachform festgesetzt werden. Sofern sich ein geplantes Vorhaben bzgl. der vorhandenen Wand- und Firsthöhen in die Umgebung einfügt, kann das Dachgeschoss jedoch ausgebaut und genutzt werden. Eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdächern ist ebenfalls möglich.

Abstandsflächen

Um den Charakter der freistehenden Einzelhäuser mit einem zum Teil noch hohen Freiflächenanteil zu erhalten, ist eine Verkürzung der Abstandsflächen nicht zielführend. Die bis voraussichtlich Ende 2020 gültige Abstandsflächenregelung nach BayBO soll deshalb beibehalten werden. Dies bedeutet, dass die Tiefe der Abstandsfläche, welche sich nach der Wandhöhe

bemisst, mit 1 H anzusetzen ist. Auf zwei Gebäudeseiten, welche maximal 16 m Wandlänge aufweisen, ist eine Verkürzung auf H/2, mindestens jedoch 3 m zulässig. (BayBO in der Fassung vom 14. August 2007, zuletzt geändert 10.07.2018)

Einfriedungen

Die vorhandenen Einfriedungen sind bezüglich Materialien und Höhe sehr vielschichtig. Im weiteren Verfahren wird noch geprüft, ob eine Festsetzung bezüglich Höhe und Material aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist. Dies erscheint gerade im Hinblick auf die Wirkung der privaten Begrünung im Zusammenspiel mit den doch eher schmalen Wohnstraßen betrachtenwert.

Die geplanten Festsetzungen gelten für alle baulichen Anlagen, welche neu errichtet oder geändert werden. Bei Grundstücksteilungen gelten die Festsetzungen zur Grünordnung auch für die verbleibenden Bestandsgrundstücke.

4.3 Grünordnung

Um den Charakter eines durchgrünten Quartiers zu erhalten, zu verbessern und weiter zu stärken, werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Diese sollen die städtebaulich gewünschte eher kleinteilige Struktur mit privaten durchgrünten Freibereichen stärken und sichern. Gleichzeitig können dadurch positive Effekte zum Artenschutz und Stadtklima erreicht werden.

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind dauerhaft zu begrünen und zu erhalten. Notwendige Zugänge und Zufahrten, Terrassen sowie Befestigungen für Spielflächen, sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Baumneupflanzungen im privaten Freiraum sollen mit ihren gestalterischen und klimatischen Wirkungen die Aufenthaltsqualität und Identität stärken. Außerdem werden neue Lebensraumstrukturen geschaffen. Auf den Baugrundstücken ist je Grundstücksparzelle mindestens ein standortgerechter, ökologisch hochwertiger und klimatisch anpassungsfähiger Laubbaum zu pflanzen. Dies soll eine gute, raumwirksame Durchgrünung sicherstellen. Zusätzlich ist pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche, jeweils ein weiterer standortgerechter, ökologisch hochwertiger und klimatisch anpassungsfähiger Laubbaum zu pflanzen. Die notwendigen Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit der Endwuchshöhe sind dabei zu berücksichtigen.

Um einen attraktiven Lebensraum für Insekten zu schaffen, die unseren ökologischen Kreislauf aufrechterhalten, sind nur Pflanzungen von standortgerechten Gehölzen zulässig, die möglichst als Nist- und Nährgehölze dienen. In allen Bereichen sind Nadelbäume (z.B. Fichten, Eiben, Thujen) als Bepflanzungselement unzulässig. Dies ist damit zu begründen, dass es sich bei diesen Arten nicht um standortgerechte Arten handelt, welche als Nist- und Nährgehölze dienen können.

Die Festsetzung „standortgerecht“ ermöglicht langfristig eine Anpassung der Bepflanzung an sich verändernde klimatische Verhältnisse.

Die Bepflanzung und Begrünung des Plangebietes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind zu begrünen. Nebenanlagen mit einer Dachfläche von mehr als 10 m² sind zu begrünen. Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zum Klimaschutz und zur biologischen Artenvielfalt; sie bieten einen Naturraum für Kleinstlebewesen. Darüber hinaus tragen sie zu Verbesserung des Kleinklimas bei und dienen der Regenwasserrückhaltung.

Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, welcher gemäß § 1 Abs. 1 BauVorIV (Bauvorlagenverordnung) mit den Antragsunterlagen einzureichen ist und mindestens die erforderlichen Angaben nach § 7 BauVorIV enthält.

Die geplanten Festsetzungen gelten für alle baulichen Anlagen, welche neu errichtet oder geändert werden. Bei Grundstücksteilungen gelten die Festsetzungen zur Grünordnung auch für die verbleibenden Bestandsgrundstücke.

5. Erschließung

Das Gebiet ist bereits vollständig mit Straßen und Wegen erschlossen.

Die Wasserversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die bereits vorhandenen Kanäle. Die Versorgung mit Energie ist durch vorhandene Strom- und Gasleitungen gesichert.

6. Entwässerung

Niederschlagswasserbeseitigung

Bei künftigen Bebauungen oder bei Veränderung der bestehenden Bebauung ist das Niederschlagswasser, soweit es die örtlichen Verhältnisse erlauben, zu versickern oder sonst zu nutzen. Damit wird die Neubildung von Grundwasser gefördert und der oberflächennahe Wasserabfluss wird gebremst. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Beim Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung sind die entsprechenden Regelwerke zu beachten.

Grundwasserverhältnisse / Bemessungswasserstand

Angaben zu den maßgeblich höchsten Grundwasserständen für eine Baumaßnahme (Bemessungswasserstand) können bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR erfragt werden. Allgemeine Hinweise für Mittelwasserverhältnisse und zum Thema „Bauen im Grundwasser“ finden Sie unter den Internetseiten: www.inkb.de/Grundwasser Bei Errichtung von Kellerräumen und Tiefbehältern sind die örtlichen Grundwasserstände zu beachten und die bauliche Ausbildung ist 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 IN-KB abzuklären.

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

7. Altlasten / Kampfmittel

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach Abfrage über das Geografische Informationssystem der Stadt Ingolstadt keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen

Bodenveränderungen bekannt. Im weiteren Verfahren ist dies durch Stellungnahmen der Fachstellen zu prüfen und gegebenenfalls Festsetzungen zu treffen.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Belange des Umweltschutzes

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung führt dazu weiterhin aus, dass die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach den §§ 30 und 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung zu keiner Ausgleichspflicht führt.

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Das Gebiet wird durch Wohnnutzung geprägt und soll zukünftig als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für einen Bereich, der bereits überwiegend baulich genutzt wird und Nutzungen enthält, die einem Wohngebiet entsprechen, sind wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB nicht zu erwarten.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Aus derzeitiger Sicht sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

9.2 Bodendenkmäler

Im Umgriff des Planungsbereiches sind laut GIS der Stadt Ingolstadt keine Boden- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

9.3 Naturschutzbelange und Artenschutz

Für das Baugebiet besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Die bereits zulässige Nutzung soll durch die Überplanung nicht intensiviert werden. Ein vorsorglicher Hinweis auf das Beschädigungs- und Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG soll im Rahmen der Entwurfsausarbeitung als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze, die im Zug der Baumaßnahme nicht erhalten werden können, dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar abgeschnitten werden. Dies gilt ebenfalls für Bäume auf Nachbargrundstücken, welche durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden könnten. Darauf soll im Rahmen der Entwurfsausarbeitung im Bebauungsplan hingewiesen werden. Gleiches gilt für die Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt.

9.4 Verkehr und Lärmemissionen

Im Rahmen von städtebaulichen Planungen ist die Lärmbelastung der schutzwürdigen Nutzung zu ermitteln, zu bewerten und gegenüber anderen Belangen gerecht abzuwägen. Insbesondere in bestehenden innerstädtischen Strukturen mit stark belasteten Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte nicht immer einhalten. Auf das Plangebiet wirkt sich die stark befahrene Westliche Ringstraße aus. Im Laufe des Verfahrens muss eine schalltechnische Betrachtung erfolgen, um notwendige Vorkehrungen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu treffen und die notwendigen DIN-Vorschriften einzuhalten.

9.5 Kosten

Die Tragung der durch die Überplanung eventuell entstehenden Kosten (insbesondere auch die Kosten für Planung und Gutachten) verbleiben bei der Stadt Ingolstadt.

9.6 Zusammenfassung der Auswirkungen

Soweit in diesem Verfahrensschritt erkennbar, führt die Überplanung zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Die überschlägige Betrachtung hat keine Anhaltspunkte für wesentliche umweltrelevante Probleme ergeben. Auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind nicht erkennbar.

Sollte sich im weiteren Verfahren ein notwendiger Regelungsbedarf ergeben, so werden notwendige Festsetzungen getroffen oder nach Abschluss des Verfahrens durch das Umweltamt entsprechend notwendige Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung gestellt.

Aufgestellt 27.08.2020

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
61/2

