

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0767/17</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-2110
	Telefax	3 05-2149
E-Mail		
Datum	15.01.2018	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	30.01.2018	Vorberatung	
Stadtrat	08.02.2018	Entscheidung	

### **Beratungsgegenstand**

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 707 C "Bayernwerkstraße - Am Mailinger Bach" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

### **Aufstellungsbeschluss**

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### **Antrag:**

1. Am östlichen Rand des Ortsteils Mailing wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 707 C „Bayernwerkstraße – Am Mailinger Bach“ aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (\*) die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 34, 34/2, 947/2\*, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1054/4, 1055/1, 1070/2\*, 1072/2\* der Gemarkung Mailing.
2. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.
3. Für den Planbereich wird ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet.
4. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der unter den Nrn. 1 bis 3 genannten Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) beauftragt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**             ja                     nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:  <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von                    Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von                    Euro müssen zum Haushalt 20                    wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Kurzvortrag:**

Beschreibung des Gebiets

Das zur Überplanung anstehende Gebiet liegt ca. 5 km Luftlinie östlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt im Osten des Ortsteils Mailing. Der Planbereich wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Im Westen begrenzt die Bayernwerkstraße den Geltungsbereich, im Osten findet das Gebiet den Abschluss durch die Straße „Am Mailinger Bach“. Im Kreuzungsbereich dieser Verkehrsflächen befindet sich im südlichsten Bereich des geplanten Umgriffs eine ca. 0,13 ha große Fläche mit Baumbestand, die Ende der 1980er Jahre im Rahmen der Umsetzung des grünordnerischen Rahmenkonzeptes „Mailinger Südosten“ hergestellt wurde.

Die Umgebung des Planungsgebietes weist eine heterogene Struktur auf. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich vornehmlich kleinteilige Wohnbebauung in Form von überwiegend zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern. Ebenfalls westlich des Planungsgebietes liegen innerhalb eines großzügigen öffentlichen Grünzugs Spielplatz- und Freizeitflächen sowie Fuß- und Radwege, an die sich ein Kindergarten anschließt. Kennzeichnend für die nähere westliche Umgebung ist außerdem die bogenförmig angelegte Allee (Gindlstraße), die den Grünzug kreuzt und die westlichen und östlichen Wohngebiete mit der öffentlichen Grünfläche verbindet. Im Süden des Planungsumgriffes schließen landwirtschaftliche Flächen, sowie die gewerblichen Flächen einer Spedition und gehölzbestandene Flächen des Mailinger Mooses an.

Im Norden grenzen die Flächen der Tennisanlage des Tennisclub Ingolstadt-Mailing e. V. direkt an den Geltungsbereich an. In nordwestlicher Richtung ist eine kleinteilige Wohnbebauung mit vornehmlich Einfamilienhäusern vorhanden. Nördlich des Moosmüllerweges, sind einige gewerbliche Betriebe, darunter ein Schrott-Recyclingbetrieb, ansässig. Östlich des geplanten Wohnquartiers befinden sich zudem landwirtschaftlich genutzte Flächen.

In weiterer Umgebung liegen in südlicher Richtung die Müllverwertungsanlage und die Zentralkläranlage, sowie in ca. 700 m Entfernung das Gelände des E.ON Kraftwerkes Großmehring.

### Wohnraumentwicklung

Anlass der Planung ist es, der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtbereich von Ingolstadt zu entsprechen und dem zukünftigen Bedarf an Wohnraum durch die weiter wachsenden Einwohnerzahlen gerecht zu werden. Zusätzlich zu den umfangreichen Aktivitäten zur Mobilisierung innerstädtischer Flächen ist auch an den Siedlungsrändern eine Flächenentwicklung zur Bedarfsdeckung erforderlich. Am östlichen Rand des Ortsteiles Mailing soll dabei durch die städtebauliche Schließung einer bereits an drei Seiten bebauten Fläche eine städtebaulich geeignete Fläche genutzt werden.

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung eines attraktiven Wohnareals, welches durch einen Mix an Wohnungstypen eine ausgewogene Bewohnerstruktur gewährleistet. Für das Planungsgebiet sind sowohl verdichtete Baustrukturen in Form von Geschosswohnungen, gegebenenfalls als geförderter Wohnungsbau, als auch Einfamilien- bzw. Doppelhäuser vorgesehen, in welchen insgesamt ca. 400 - 500 Einwohner untergebracht werden können.

### Städtebauliches Konzept

Vom Grünkonzept her soll das Quartier die landschaftlichen Potentiale der Umgebung nutzen. Die städtebauliche Grundkonzeption geht von einer Verknüpfung mit den Bau- und Freiraumstrukturen in der Umgebung aus. Der Entwurf sieht für den Umgriff des Bebauungsplanes die Ausbildung eines „grünen Scharniers“ vor. Dieses soll als zentrales, raumbildendes Element wirken und an bestehende Potentiale der Umgebung sowie bereits planungsrechtlich umgesetzte Strukturen anknüpfen. Die südlich gelegene öffentliche Grünfläche, die im Zuge des grünordnerischen Rahmenkonzeptes „Mailing Südosten“ entwickelt wurde soll erhalten und durch Straßenbaumpflanzungen entlang der Straße „Am Mailing Bach“ ergänzt werden.

Die Baustrukturen reagieren auf die verschiedenen Lagebedingungen an den Gebietsrändern. Am lärmbelasteten Nordrand schirmen weitgehend geschlossene Baukörper als städtebaulicher Rücken den Binnenbereich ab. An der stärker frequentierten Straße „Am Mailing Bach“ soll eine dichte, viergeschossige Gebäudekubatur eine klare Grenze setzen. Jedoch soll durch die Ausbildung einer punktuellen Gebäudestruktur der Übergang zur freien Landschaft durchlässig gestaltet werden. Der Innenbereich des Baugebietes orientiert sich an der bestehenden kleinteiligen Struktur der Umgebungsbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Stadthäusern.

## Verfahren

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich im Westen bereits als Wohnbaufläche aus.

Entlang der Straße „Am Mailinger Bach“ sind gemischte Bauflächen sowie Grünflächen dargestellt. Für die Realisierung des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dieser sieht eine Umverlagerung der im Flächennutzungsplan dargestellten straßenbegleitenden Grünzonen nach Westen als kompakte Grünfläche vor, um eine gestaltete, nutzbare Verknüpfung mit den Freiraumstrukturen in der Umgebung zu schaffen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Teilflächen innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans werden im Rahmen des Baulandmodells der Stadt Ingolstadt erworben. Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist eine öffentliche Umlegung gem. §§ 45 BauGB erforderlich.

## Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasserverhältnisse

Das Baugebiet fällt von der Bayernwerkstraße bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze um ca. 70 cm ab. Die mittleren höchsten Grundwasserstände wurden mit 362,0 m üNN (ca. 1,1 – 1,5 m unter Geländeniveau) ermittelt. Es ist von einer nach Süd weisenden Grundwasserfließrichtung auszugehen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände soll das Baugebiet großflächig um ca. 30 – 80 cm bis auf ca. 364,4 m ü NN aufgefüllt werden. Lediglich die Parzellen, die direkt an der Bayernwerkstraße liegen kommen ohne eine Auffüllung aus. Einfamilien- sowie Doppelhäuser können dann ohne Wasserhaltung Keller errichten. Für größere Bauvorhaben mit Tiefgarage bleibt Grundwasserhaltung erforderlich.

## Immissionen

**Schallimmissionen:** Pegelbestimmend für den Standort sind die anlagenbedingten Schallimmissionen aus gewerblichen sowie Sport – und Freizeitanlagen aus der umgebenden Nachbarschaft. Zudem wirken auf das Planungsgebiet die verkehrlichen Schallimmissionen aus dem straßengebundenen Verkehr, hauptsächlich der Straße „Am Mailinger Bach“, ein.

**Verkehrslärm:** Relevante Straßenverkehrsimmissionen im Planungsgebiet resultieren größtenteils aus der Verkehrsbelastung der Straße „Am Mailinger Bach“ mit hauptsächlich anlagenbezogenem Lärm auf öffentlichen Straßen. (Schwerlastverkehr der nahegelegenen Spedition sowie der Müllverwertungsanlage)

**Gewerbelärm:** Das Planungsgebiet wird von gewerblich genutzten Flächen im unmittelbaren Umfeld des Planungsumgriffes geprägt. Relevante Anlagenlärmimmissionen kommen aus den gewerblich genutzten Flächen nördlich und nordöstlich des Moosmüllerweges (Recyclingbetriebe). Außerdem befinden sich ca. 400 m südlich die Flächen der Müllverwertungsanlage (MVA) sowie in ca. 700 m Entfernung die Flächen der Zentralkläranlage (ZKA). Ebenfalls südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Spedition.

**Sport- und Freizeitlärm:** Direkt nördlich, an den Geltungsbereich angrenzend, am Moosmüllerweg, befinden sich die Sportflächen des Tennisclub Ingolstadt-Mailing e. V. mit drei Ganzjahres- sowie drei Sandplätzen und einem Vereinsheim. Die Flächen der Tennisanlage unterliegen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

---