



## BEBAUUNGSPLAN Nr. 177 A Ä III "SÜDLICH CARL-BENZ-STRASSE"



## BEGRÜNDUNG

STAND: MÄRZ 2018

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ ÄNDERUNGSBESCHLUSS

# **BEGRÜNDUNG**

---

## **BEBAUUNGSPLAN Nr. 177 A Ä III "SÜDLICH CARL-BENZ-STRASSE"**

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

02.02.2018

ERGÄNZT 08.03.2018

# TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

---

BEBAUUNGSPLAN NR. 177 A Ä III - "SÜDLICH CARL-BENZ-STRASSE"

- 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.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

Im Gewerbepark Südost südlich der Carl-Benz-Straße liegt eine schmale öffentliche Grünfläche, die sich derzeit im Besitz der Stadt Ingolstadt befindet. Diese Fläche ist umgeben von bebauten Gewerbegrundstücken. Der westlich an der Carl-Benz-Straße liegende Grundstückseigentümer beabsichtigt zur Erweiterung und Sicherung seines Unternehmens diese Fläche zu erwerben. Hierzu wurde am 22.01.2018 an die Stadt Ingolstadt ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück mit der Flurnummer 4764, Gemarkung Ingolstadt, gestellt. Der Antragssteller hat mit Notarvertrag vom 12.07.2017 ein Ankaufsrecht für dieses Grundstück erworben. Der Stadtratsbeschluss wurde hierzu am 28.07.2016 im gefasst.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 177 A "Gebiet Manchinger Straße". Der Bereich ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche besteht ein ca. 30-jähriger Baumbewuchs. Der Antragssteller beabsichtigt die Fläche zukünftig als Gewerbefläche zu nutzen. Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll das erforderliche Baurecht für diese Fläche geschaffen werden. Dabei ist insbesondere die Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht zu untersuchen und der erforderliche Kompensationsbedarf für den Eingriff zu ermitteln.

## I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich zum Großteil als Waldfläche aus. Ein kleinerer Teil im südlichen Bereich des Grundstückes ist als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet. Diese Flächen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zu gewerblichen Bauflächen ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 177 A "Gebiet Manchinger Straße", der seit dem 19.07.1984 rechtsverbindlich ist und in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche, zusätzlich mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern, festsetzt.

Da die festgesetzte öffentliche Grünfläche sich noch auf zwei weitere kleinere Teilgrundstücke erstreckt, beträgt der Änderungsbereich des Bebauungsplanes 5.330 m<sup>2</sup>. Bezüglich der Art der Nutzung wird die öffentliche Grünfläche in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO geändert.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt



Luftbildausschnitt (Quelle: GoogleMaps)

### **I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

#### **I.3.1 Lage**

---

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 4,0 km Luftlinie südöstlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt, im Gewerbegebiet ca. 300 m südlich der Manchinger Straße. Nördlich und südlich schließt das Plangrundstück an die bestehenden Straßen Carl-Benz-Straße und Robert-Bosch-Straße an. Westlich und östlich grenzen gewerblich genutzte Flächen an.

#### **I.3.2 Räumlicher Geltungsbereich**

---

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

4764, 4765\* und 4766\*.

#### **I.3.3 Größe**

---

Die Größe des Plangebietes beträgt 5.330 m<sup>2</sup>.

#### **I.3.4 Beschaffenheit/ Baugrund/ Grundwasserverhältnisse**

---

Das Baugebiet ist nahezu eben. Das Geländeniveau des Gewerbegebietes Plangebietes wird sich an der Geländehöhe der „Carl-Benz-Straße“ im Norden und der „Robert-Bosch-Straße“ im Süden orientieren.

Für das Plangebiet konnten nach Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe folgende Grundwasserflurabstände ermittelt werden:

|  |            |
|--|------------|
| mittlerer Grundwasserflurabstand (MW)            | ca. 1,80 m |
| mittlerer höchster Grundwasserflurabstand (MHGW) | ca. 1,30 m |

Die Grundwasserhauptfließrichtung verläuft mit einer flachen Gradienten in östliche Richtung.

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

#### **I.3.5 Infrastruktur/ öffentlicher Nahverkehr**

---

Der gesamte umliegende Bereich ist gewerblich geprägt.

Die Erschließung des Baugebietes durch den ÖPNV erfolgt über die bestehenden Buslinien 17 und 30. Die Haltestelle „Boschstraße“ liegt östlich in ca. 100 m Entfernung und wird von beiden Buslinien zu den Hauptberufszeiten (Linie 17) und im 30-Minutentakt ganztägig (Linie 30) angeeignet.

### **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

---

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Fläche im Besitz der Stadt Ingolstadt befindet.

## **I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**

---

Das Plangebiet wird als Gewerbliche Baufläche nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die zulässigen Nutzungen werden jedoch beschränkt.

Durch die Ansiedlung von GE-Flächen außerhalb der Orts- und Stadtteilzentren soll keine Schwächung der Zentren erfolgen. Im Geltungsbereich wurden deshalb Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortimentsangebot ausgeschlossen. Die Definition innenstadtrelevanter Sortimente erfolgt gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzepts Ingolstadt (SEEK) 2016. Die Auflistung der innenstadtrelevanten Sortimente erfolgt gemäß der „Ingolstädter Liste“. Hierbei zählen zu den innenstadtrelevanten Sortimenten:

- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Uhren und Schmuck
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Parfümeriewaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Medizinische und orthopädische Produkte

Weitere detaillierte Festsetzungen werden erst zur Entwurfsgenehmigung ausgearbeitet.

## **I.6 Erschließung**

---

### **I.6.1 Straßen und Wege**

Das geplante Baugebiet ist über die nördlich bestehende Carl-Benz-Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und erschlossen. Die südlich vorhandene sehr schmale Verbindung zur bestehenden Robert-Bosch-Straße ist derzeit mit einer Baumallee überwachsen.

### **I.6.3 Ver- und Entsorgung**

---

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Gas, Abwasser, fernmeldetechnische Versorgung) ist durch vorhandene Leitungen gewährleistet. Die Müllentsorgung ist gesichert.

#### **Abwasserbeseitigung**

Für die Ableitung des Schmutzwassers besteht die Anschlussmöglichkeit an den bestehenden Mischwasserkanal in der Carl-Benz-Straße im Norden.

## **I.7 Entwässerung**

---

Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung können zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Im Zuge der Trägerbeteiligung werden hierzu Aussagen erwartet, die im weiteren Verfahren dann eingearbeitet werden.

#### **Bauwasserhaltung**

Einer Einleitung von Grundwasser in den Schmutzwasserkanal 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 Ingolstädter Kommunalbetrieben abzuklären.

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

## **I.8 Immissionen/ Emissionen**

---

Der gesamte Bereich ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 177 A, welcher das umliegende Gebiet als Gewerbliche Bauflächen ausweist, sind keine Immissionskontingente festgesetzt.

## **I.9 Altlasten**

---

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

Nördlich der Carl-Benz-Straße sowie ca. 100 m westlich vom Plangebiet sind mehrere Flächen mit Altablagerungen im Altlastenkataster gekennzeichnet. Im Zuge der Trägerbeteiligung werden hierzu Aussagen erwartet, ob Auswirkungen für das geplante Gewerbegebiet zu erwarten sind.

## **I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

---

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 177 A "Gebiet Manchinger Straße" und ist darin als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung befand sich auf diesem Grundstück ein Pappelwald. Auf Wunsch der Anlieger wurden wegen Bruchschäden, Bruchgefahr und überhängender Äste die Pappeln zum Großteil entfernt. Aus dem relativ wilden Aufwuchs haben sich die heutigen Bäume entwickelt und stellen einen ca. 30-jährigen Baumbestand aus Buche, Hainbuche, Ahorn und Eiche dar. Die südlich vorhandene sehr schmale Verbindung zur bestehenden Robert-Bosch-Straße ist derzeit mit einer Baumallee überwachsen.

Im Laufe des Verfahrens sind noch die notwendigen Ausgleichsflächen zu ermitteln. Nach einer ersten Voreinschätzung durch das Gartenamt ist entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung die Fläche eine Bauminselfläche und damit als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie II, oberer Wert zu bewerten. Der Kompensationsfaktor wird voraussichtlich mit 1,0 anzusetzen sein.

Die ermittelten Ausgleichsflächen müssen außerhalb des Baugebietes nach Maßgabe der zuständigen Fachämter nachgewiesen werden.

Nach Auskunft des Fachamtes ist für dieses Baugebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese soll zeitnah zum Aufstellungsbeschluss beauftragt werden.

## **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**

---

Die Kosten für Gutachten, eventuelle Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum und für die Grünplanung (Ausgleichsflächen) werden vom Antragssteller getragen. Hierzu wird im Laufe

des Verfahrens zwischen dem Antragssteller und der Stadt Ingolstadt ein städtebaulicher Vertrag mit entsprechenden Regelungen geschlossen.

Aufgestellt am 02.02.2018  
Ergänzt: 08.03.2018

**Stadt Ingolstadt**  
Stadtplanungsamt  
Sachgebiet 61/2