

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 114 Ä VI „Südlich Corelliweg“

PLANBEGRÜNDUNG

16.01.2015

TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 114 Ä VI „Südlich Corelliweg“

- 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 und Kampfmittel**
- I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- I.11 Bodendenkmäler**
- I.12 Kosten**

I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Anlass der Planung ist die Klärung und Sicherung der rechtlichen Qualität der verbleibenden öffentlichen Grünfläche sowie die Abgrenzung des aus heutiger städtebaulicher Sicht für eine bauliche Nutzung geeigneten Teilbereiches an der Gaimersheimer Straße.

Der zu überplanende Bereich wurde bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 114 aus dem Jahr 1965 als öffentliche Grünfläche mit einer an der Gaimersheimer Straße anliegenden Hofstelle festgesetzt. Eine Übernahme der Fläche in das Eigentum erfolgte bislang nur für den westlichen Teil auf dem sich der Spielplatz am Corelliweg befindet. Der Bereich um den bestehenden Bolzplatz befindet sich auf Pachtgrund. Südöstlich des Hofes wurde 1990 ein Lebensmittelmarkt errichtet.

Das Plangebiet wird im Bereich um die aufgegebene Hofstelle als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im verbleibenden Teil wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie Bolzplatz festgesetzt

I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 114 Ä II, der in Teilbereichen den Bebauungsplan Nr. 114 ersetzt.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche unter 20.000 qm) erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Im beschleunigten Verfahren entfallen die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ausschlussgründe für ein 13 a - Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor, da das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet bzw. keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt werden. Von der Möglichkeit auf Verzicht der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt ist der überwiegend zur Überplanung anstehende Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Durch die teilweise Umwandlung in Wohnbaufläche ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Dazu wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

I.3.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 2 km Luftlinie nordwestlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt im sogenannten „Piusviertel“.

I.3.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

2701/2*, 2702;

I.3.3 Größe

Bruttobauland	ca. 1,06	100 %
Nettobauland	ca. 0,36 ha	36,6 %

Verkehrsflächen	ca. 0,06 ha	5,5 %
Grünfläche	ca. 0,61 ha	57,9 %

I.3.4 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasserverhältnisse

Das Baugebiet ist nahezu eben. Das Geländeniveau des Plangebietes liegt auf dem Niveau der anliegenden Gaimersheimer Straße.

Baugrund

Für das Plangebiet konnten folgende Grundwasserflurabstände aus der Grundwasserflurkarte der Stadt Ingolstadt ermittelt werden:

bei Mittelwasserverhältnissen ca. 3,0 bis 3,5 m

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

Die Universität sowie die Technische Hochschule liegen Luftlinie ca. 1,5 und 2,3 km entfernt.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind im direkten Anschluss an das Grundstück sowie nordwestlich im Bereich der Permoser Straße und im Westpark vorhanden.

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Buslinie 10 und die Nachtbuslinie N 3.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

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

I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

I.5.1 Bauliche Ordnung

Die Baugrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind die Schaffung innenstadtnaher Wohnungen für Studenten.

Realisiert werden soll dies in einem ersten Bauabschnitt in zwei, von der Straße, zurückgesetzten punktförmigen viergeschossigen Baukörpern mit je 24 Appartements.

Zu einem späteren Zeitpunkt wird das bestehende Gebäude durch einen ebenfalls viergeschossigen Baukörper mit insgesamt 28 Appartements ersetzt. Die Geschossigkeit nimmt Bezug zur vorhandenen westlich und südöstlich gelegenen Bebauung.

I.5.2 Grünordnung

Ein weiteres Ziel ist die Sicherung der öffentlichen Grünfläche mit dem bereits vorhandenen Bolzplatz.

I.6 Erschließung

I.6.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet ist im Nordosten durch die Gaimersheimer Straße erschlossen: Um an der Ostseite die Zufahrt zu den hinterliegenden Gebäuden zu ermöglichen wird ein Teil des Bestandsgebäudes abgerissen. Die Erschließung der einzelnen Gebäude erfolgt über private Flächen.

Im Nordwesten grenzt der Corelliweg (Fuß- und Radweg) an.

Der ruhende Verkehr wird im ersten Bauabschnitt oberirdisch gebündelt zwischen den Baukörpern angeordnet. Bei Weiterführung der Bebauung werden die zusätzlichen Stellplätze in einer zu errichtenden Tiefgarage nachgewiesen.

I.6.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Müllentsorgung ist gesichert.

Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das städtische Erdgasnetz angeschlossen.

Für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung besteht die Möglichkeit zur aktiven (z.B. thermische Solaranlagen) und passiven (z.B. Wintergarten) Solarenergienutzung.

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über vorhandene Kanäle mit Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation

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 IngoIstädtern Kommunalbetrieben abzuklären.

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

I.8 Immissionen/ Emissionen

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

I.9 Altlasten und Kampfmittel

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

Sollte sich im Zuge von Baumaßnahmen trotzdem ein konkreter Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderungen bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren. Die weitere Vorgehensweise erfolgt dann in Abstimmung mit beiden Ämtern.

Sollten im Zuge der Trägerbeteiligung hierzu Aussagen erfolgen, werden diese im weiteren Verfahren eingearbeitet.

I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB sind damit nicht erforderlich.

I.11 Bodendenkmäler

Mit archäologischen Bodenfunden ist nicht zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht nach Art.8 DSchG ist im Bebauungsplan enthalten.

I.12 Kosten

Die Kosten für eventuelle Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum, Grunderwerb und Grünplanung werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Aufgestellt am 16.01.2015

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/2