

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0814/15</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	22.10.2015	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	17.11.2015	Entscheidung	

### **Beratungsgegenstand**

Gemeinde Lenting

Aufstellungsverfahren Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Lenting Ost II" und 41. Änderung des Flächennutzungsplanes Kösching für Teilflächen der Gemarkung Kösching im geplanten "Gewerbegebiet Lenting Ost II"

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### **Antrag:**

1. Das Aufstellungsverfahren Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Lenting Ost II“ und die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes Kösching für Teilflächen der Gemarkung Kösching im geplanten „Gewerbegebiet Lenting Ost II“ werden zur Kenntnis genommen.
2. Von Seiten der Stadt Ingolstadt werden keine Bedenken vorgebracht.

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:

### 1. Darstellung der Planung

#### Lage, Nutzung und bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Lenting plant östlich der Autobahn A9 die Entwicklung des Gewerbegebietes „Lenting Ost II“ und erstellt dafür den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Lenting Ost II“. Im Rahmen einer Zweckvereinbarung zwischen der Gemeinde Lenting und dem Markt Kösching wird auch eine Teilfläche der Köschinger Flur in die Planung einbezogen. Da dieser Bereich im Köschinger Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen ist, wird der Flächennutzungsplan Kösching im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Die Einbeziehung dieser Fläche dient der bauleitplanerisch sinnvollen Abrundung des Gewerbegebietes.

Das geplante Gewerbegebiet „Lenting Ost II“ befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Lenting und östlich der A9. Südlich des Plangebietes ist das bestehende Gewerbegebiet „Lenting Ost I“ angesiedelt. Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Staatsstraße St 2335. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt 17,2 ha. Die Fläche der Flächennutzungsplanänderung auf Köschinger Flur beträgt 1,1 ha. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsänderung grenzt im Norden und Osten direkt an der Staatsstraße St 2335. Im Westen und Süden liegt das neue Gewerbegebiet „Lenting Ost II“.

Grundlage für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lenting Ost II“ ist der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lenting in der rechtskräftigen Fassung vom 28.08.2014. Hier ist die Gewerbefläche bereits rechtswirksamer Bestandteil der Gewerbeflächenentwicklung der Gemeinde. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit landwirtschaftlich bzw. als Wege / Straßen / Gräben genutzt. Im Geltungsbereich liegen zwei Biotopflächen. Es gibt keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Altlasten sind nach Altlastenkataster des Landkreises nicht bekannt.

Für die Flächen der Köschinger Flur stellt der Flächennutzungsplan Kösching i. d. F. v. 1978 die Planungsgrundlage dar. Da hier die Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen eingetragen sind, wird der Köschinger Flächennutzungsplan hier fortgeschrieben.

### **Bebauungsstruktur**

Das Baugebiet wird nach § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ mit einer GRZ von max. 0,80, einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Folgende Nutzungen werden nach BauNVO zugelassen: Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (auch Hotel- und Beherbergungsbetriebe), Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebsleiterwohnungen. Nicht zulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für gesundheitliche, kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass Gebäudelängen bis 100 m zulässig sind.

Durch die zugelassene Bauhöhe von 20 m (25 m für Technikaufbauten) werden in Zukunft Sichtbeziehungen zwischen neuen Gewerbebetrieben und Baudenkmälern in den umgebenden Orten entstehen können. Da diese Gebäude aber in den Ortskernbereichen von Lenting, Hepberg und Kösching liegen, von bestehender Bebauung umgeben sind und das neue Gewerbegebiet deutlich abgesetzt ist, wird die Wirkung der neuen Bebauung von den Planern als nicht stark beeinträchtigend eingestuft.

### **Verkehr und Erschließung**

Die Verkehrsanbindung der neuen Gewerbeflächen gestaltet sich folgendermaßen: Der Hepberger Weg ist mit einer Anschlussstelle direkt an die neue Staatsstraße St 2335 angebunden. Von hier aus kann die Bundesautobahn A9 angefahren werden. Die Ortsstraßen werden also nicht durch den Lieferverkehr der Gewerbebetriebe zusätzlich belastet werden.

Für die Planung wurde kein gesondertes Verkehrsgutachten erstellt. In der Begründung zur Planaufstellung sind keine Aussagen enthalten, mit welchen Verkehrsmengen durch das neue Gewerbegebiet zu rechnen ist. Aufgrund der in diesem Fall sehr guten Verkehrsanbindung ist jedoch jedoch davon auszugehen, dass sich die induzierten Verkehre, insbesondere die Schwerverkehre, nicht oder nur geringfügig auf das Ingolstädter Straßennetz auswirken.

### **Schalltechnische Untersuchung**

Für das neue Gewerbegebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In diesem wurden die bestehenden Belastungen aus Verkehr (Autobahn und St 2335) und Gewerbe (Lenting, Kösching und Hepberg) erfasst. Außerdem wurden die maßgebenden Immissionsorte außerhalb des neuen Gewerbegebietes festgelegt. Die Untersuchung diente dem Zweck, eine Geräuschkontingentierung der künftigen Bauflächen durchzuführen, um die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte für das Planungsgebiet unter Beachtung der gegebenen gewerblichen Vorbelastung aus der bestehenden Nachbarschaft zu gewährleisten.

Für die neuen gewerblichen Nutzungen wurde unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Danach wurden für sechs Teilflächen Emissionskontingente für den Tag- und den Nachtzeitraum vergeben. Dabei wurden für die direkt an die Autobahn bzw. die Staatsstraße angrenzenden Flächen etwas höhere Kontingente angesetzt.

Die Untersuchung kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass bezüglich der einwirkenden Verkehrsgerausche aus der A 9 und der St 2335 in Verbindung mit den gewerblichen Schallimmissionen

Maßnahmen zum baulichen Schallschutz nach Maßgabe der DIN 4109 an schutzbedürftigen Wohn-, Büro- und Beherbergungsnutzungen erforderlich werden. Für diese sind mit dem jeweiligen Bauantrag geeignete Nachweise vorzulegen, dass die Anforderungen an den baulichen Schallschutz bezüglich Gewerbelärm eingehalten werden.

### **Grünplanung**

Im Gewerbegebiet sind vor allem entlang der Autobahn und der Staatsstraße in den Bauverbotszonen öffentlichen Grünbereichen mit flächiger Bepflanzung vorgesehen. Entlang der Erschließungsstraßen und der öffentlichen Wege ist ein Grünstreifen zur Baumpflanzung angeordnet. Auch im Bereich des Regenrückhaltebeckens (Erdbauweise) sollen die Randbereiche bepflanzt werden. Neben diesen öffentlichen Grünflächen gibt es Festsetzungen, dass auf den gewerblich genutzten Parzellen mindestens 10% der Grundstücksfläche mit Gehölzen zu begrünen sind.

### **Ausgleichsflächen für die Maßnahme**

Mit der Bebauung des neuen Gewerbegebietes wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen beendet. Die Flächen weisen gute landwirtschaftliche Ertragswerte auf. Der naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geleistet. Die Kompensationsmaßnahmen sind laut Berechnung im Umweltbericht in einem Umfang von ca. 4,6 ha durchzuführen. Sie werden in zwei Maßnahmenbereichen in Nordwesten und Südosten von Lenting durchgeführt.

## **2. Stellungnahme der Stadt Ingolstadt**

Mit der vorgelegten Planung der Gemeinde Lenting sind keine Belange der Stadt Ingolstadt betroffen. Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Lenting Ost II“ und die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes Kösching für Teilflächen der Gemarkung Kösching im geplanten „Gewerbegebiet Lenting Ost II“ werden somit nicht vorgebracht.

### Anlagen:

Lage im Raum

Übersichtsplan

Vorentwurf 41. Änderung des Flächennutzungsplanes Kösching für Teilflächen der Gemarkung Kösching im geplanten „Gewerbegebiet Lenting Ost II“

Vorentwurf Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Lenting Ost II“