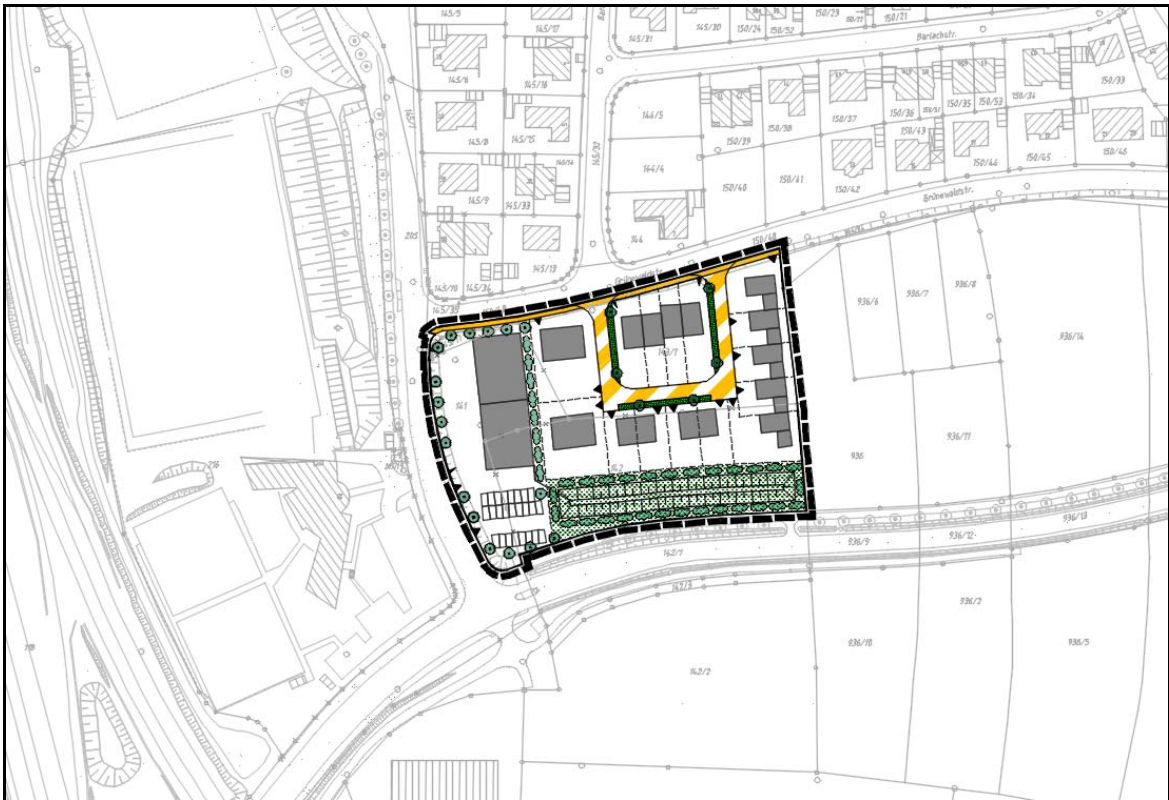




Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 112 R „RINGSEE - SÜDLICH GRÜNEWALDSTRASSE“



BEGRÜNDUNG

STAND: OKTOBER 2016
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 112 R „RINGSEE - SÜDLICH GRÜNEWALDSTRASSE“

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

19.10.2016

TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 112 R „Ringsee - Südlich Grünewaldstraße“

I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens

I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

I.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

I.4.1 Räumlicher Geltungsbereich

I.4.2 Lage

I.4.3 Infrastruktur

I.4.4 Größe

I.4.5 Beschaffenheit/ Baugrund

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 Öffentlicher Nahverkehr

I.6.3 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

Anlass der Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im südlichen Stadtbereich von Ingolstadt, die vom Angebot bei Weitem nicht gedeckt werden kann. Darüber hinaus soll im Planbereich eine Fläche für einen Stützpunkt zur Verlagerung der Feuerwehr von Ringsee geschaffen werden.

Die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Süden von Ringsee entspricht nicht dem Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt. Daher ist eine Änderung im Parallelverfahren durchzuführen. Darüber hinaus sind die Grundstücke kurzfristig verfügbar, wodurch eine Realisierung der Bebauung, jedenfalls unter diesen Gesichtspunkten, relativ zeitnah möglich ist.

Es werden 14 Parzellen geschaffen. Im westlichen Teil des Baugebietes ist eine Parzelle davon für die Feuerwehr Ringsee vorgesehen. Auf den restlichen Parzellen findet eine Durchmischung des Quartieres mit verschiedenen Wohnformen statt (Einzel-, Doppel-, Reihen-, Gartenhof- und Mehrfamilienhäuser), die sich in ihrer Dichte an der bestehenden Siedlungsstruktur Ringsees orientieren.

Aufgrund der nah am Baugebiet verlaufenden Südostspange ist mit aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen auf die Schallemissionen dieser Umgehungsstraße zu reagieren (siehe hierzu Punkt I.8 Immissionen/ Emissionen).

Insgesamt können maximal 25 Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden. Damit ergibt sich ein prognostizierter Einwohnerzuwachs von ca. 60 bis 70 Einwohnern.

I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als landwirtschaftliche Fläche aus. Die Flächen liegen außerdem in dem mit Schraffur nicht parzellenscharf abgegrenzten Bereich des 2. Grünringes. Da es sich aber um einen relativ kleinen Bereich von 1,2 Hektar handelt, der zudem an drei Seiten bereits von Verkehrsflächen umgeben ist, sind von der vorgesehenen Überplanung der Flächen keine Beeinträchtigungen des 2. Grünringes in seinem grundsätzlich erhaltenswerten Ausmaß zu erwarten. Die konkreten Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im weiteren Verfahren aber noch genau zu untersuchen und entsprechend zu berücksichtigen.

Die Flächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes durch eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zu Wohnbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen ausgewiesen.

Im Nordwesten und im südlichen Bereich der Grünwaldstraße überschneidet sich der Geltungsbereich in kleinerem Umfang (ca. 1.000 m²) mit dem Bebauungsplan Nr. 112 C, rechtsverbindlich seit dem 21.06.1974, und dem dazugehörigen Änderungsbebauungsplan Nr. 112 C Äll (Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten), rechtsverbindlich seit dem 29.07.1993. Im Bebauungsplan Nr. 112 C ist im Kreuzungsbereich Grünwaldstraße/ Klein-Salvator-Straße ein Sichtdreieck festgesetzt. Inwieweit dieses im Bebauungsplan Nr. 112 R berücksichtigt werden muss, wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern geklärt. Die im südlichen Bereich der Grünwaldstraße festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche bleibt im neuen Bebauungsplan bestehen.

Im Vorfeld fand ein Scoping-Termin mit den betroffenen Fachämtern statt, bei dem die weitere Vorgehensweise und der Untersuchungsumfang festgelegt wurden. Zentrale Punkte waren dabei die Oberflächenentwässerung und der Umgang mit den Lärmemissionen die auf das Baugebiet einwirken.

I.3 **Bodenordnende Maßnahmen**

Innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes werden Teilflächen im Rahmen des Baulandmodells der Stadt Ingolstadt erworben.
Zur Realisierung des Bauungs- und Grünordnungsplanes ist ein öffentlich rechtliches Umlegungsverfahren gem. §§ 45 BauGB erforderlich.

I.4 **Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

I.4.1 **Räumlicher Geltungsbereich**

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

141, 142, 143/1*, 145/11, und 150/48*.

I.4.2 **Lage**

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 3,8 km Luftlinie südlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt, am südlichen Rand des Ortsteils Ringsee.
Nördlich schließt das geplante Baugebiet an die Straße „Grünwaldstraße“ an. Westlich verläuft die „Klein-Salvator-Straße“, im Süden die Kreisstraße IN 18 (Umgehungsstraße „Südostspange“). Unmittelbar im Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

I.4.3 **Infrastruktur**

Die Grund- und Teilhauptschule Ringsee, ein Kindergarten und eine Kindertagesstätte liegen ca. 1,0 km nördlich des Baugebietes.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehenden Buslinien 20, S1, N10 und N19.

Nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten:

Entfernung	Lage
ca. 400 m	Ecke Münchener Straße - Aubürgerstraße
ca. 1.200 m	Ecke Geisenfelder Straße – Klein-Salvator-Straße
ca. 1.200 m	Münchener Straße, auf Höhe Hinterangerstraße

I.4.4 **Größe**

Bruttobauland	ca. 1,20 ha	100,0 %
Nettobauland	ca. 0,89 ha	74,2 %
- Wohnbebauung	ca. 0,57 ha	
- Feuerwehr	ca. 0,32 ha	
Verkehrsflächen, Planung	ca. 0,12 ha	10,0 %
Öffentl. Grün- und Ausgleichsflächen	ca. 0,19 ha	15,8 %

I.4.5 Beschaffenheit/ Baugrund

Das Baugebiet ist nahezu eben. Das Geländeniveau des zukünftigen Baugebietes wird sich an den Geländehöhen der „Grünwaldstraße“ (366,10 müNN) und der „Klein-Salvator-Straße“ (365,90 müNN) orientieren.

Der quartäre Donauschotter bildet im Plangebiet den geologischen Untergrund, der z.T. mit deckenden Aue-Lehmschichten von 1 - 2 m Stärke durchsetzt ist. Diese Schichten müssen für einen Anschluss der Versickerungsanlagen an die gut durchlässigen kiesigen Schichten durchstoßen werden.

Für das Baugebiet konnten folgende Grundwasserflurabstände ermittelt werden:

bei mittleren Grundwasserstand:	ca. 3,0 bis 3,5 m
bei hohen Grundwasserstand:	ca. 1,2 bis 2,5 m

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

I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

I.5.1 Bauliche Ordnung

Die Ziele des Bebauungsplanes sind ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur und die Förderung familiengerechter Wohnformen mit entsprechendem Wohnumfeld.

Innerhalb des Baugebietes sollen die Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und die Parzelle für die Feuerwehr Ringsee als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen werden.

Ziel ist eine kleinteilige Bebauung, deren Gesamtgestaltung und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Siedlungsstruktur Ringsees orientiert.

Das geplante Baugebiet umfasst insgesamt 14 Grundstücksparzellen, 13 davon für Einzel-, Doppel-, Reihen-, Gartenhof- und Mehrfamilienhäuser.

Auf der westlichen Bauparzelle werden Flächen für die Verlagerung der Freiwilligen Feuerwehr (FF) Ringsee geschaffen. Im Folgenden soll der Stützpunkt auch für weitere Zusammenlegungen der Freiwilligen Feuerwehren genutzt werden. Daraus begründet sich ein größerer Platzbedarf als derzeit bei der FF Ringsee vorgesehen ist.

Die konkrete Nutzung der beiden Hallen ergibt sich zum einen aus der Nutzung für den neuen Stützpunkt Süd-Ost der Freiwilligen Feuerwehren Ingolstadt, zunächst der Verlagerung der FF Ringsee. In einem Bereich der Hallen ist das Feuerwehrgerätehaus mit 5 Fahrgassen, Werkstätten, Umkleiden, Sanitärräumen sowie Aufenthalts- und Ausbildungsräumen vorzusehen. Im Weiteren soll ein Katastrophenschutzlager entstehen, in dem für den Katastrophenschutz diverse Gegenstände und Fahrzeuge sowie Abrollbehälter untergebracht werden sollen. Aufgrund der derzeitigen Analysen seitens des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz könnten diese Hallen eventuell auch später als Feuerwache ausgebaut und genutzt werden.

I.5.2 Grünordnung

Grundsätzlich sollen die erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen werden. Laut Aussage der Fachämter ist die im Plangebiet südlich liegende öffentliche Grünfläche aufgrund der Art des Lärmschutzwalles nicht für Ausgleichsflächen geeignet (siehe hierzu I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Die benötigten Flächen werden nach Maßgabe der Fachämter daher voraussichtlich außerhalb des Umgriffes nachgewiesen.

I.6 Erschließung

I.6.1 Straßen und Wege

Das neue Baugebiet soll über die nördlich bestehende „Grünwaldstraße“ angebunden werden. Innerhalb des Baugebietes werden die Parzellen ringförmig erschlossen. Die Straßen werden dabei als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.

Im öffentlichen Straßenraum werden im Bereich der Park- und Grünstreifen etwa 8 öffentliche Stellplätze nachgewiesen.

I.6.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Buslinie 20, die tagsüber überwiegend im 15-Minuten-Takt verkehrt. Darüber hinaus wird der Bereich durch die Buslinie S1 sowie der Nachtbuslinien N11 und N19 angebunden. Die beiden Haltestellen „Martin-Hemm-Straße“ und „Frueaufstraße“ liegen ca. 350 m Luftlinie nördlich des Baugebietes entfernt.

I.6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser, fernmeldetechnische Versorgung) ist durch neu zu schaffende Leitungen zu gewährleisten.

Die Wasserversorgung ist gesichert. Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Ingolstadt berücksichtigt und hydraulisch berechnet worden.

Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Ringsee wird derzeit im Mischwassersystem erschlossen. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Kanäle sind hierzu neu zu schaffen. Der Anschluss wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Grünwaldstraße erfolgen, bevorzugt in der Verlängerung des Kanals in der Barlachstraße.

I.7 Entwässerung

Konkrete Aussagen zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung können zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Im Zuge der Trägerbeteiligung sowie nach Abschluss der vereinfachten Baugrunduntersuchung werden hierzu Aussagen erwartet, die im weiteren Verfahren dann eingearbeitet werden.

I.8 Immissionen/ Emissionen

Aufgrund der südlich verlaufenden Kreisstraße IN 18 (Südostspange) und der westlich gelegenen Bahntrasse sind auf die Lärmemissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sowohl mit aktiven als auch mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu reagieren.

Hierzu ist für die Abschirmung der geplanten Wohnbebauung gegenüber dem Lärm des motorisierten Individualverkehrs im Süden und Südosten des Plangebietes ein Lärmschutzwall in Form einer Wand-Wall-Kombination mit einer Höhe von 4 m vorgesehen. Die Situierung der Feuerwehrgebäude führt in Verbindung mit einer Lärmschutzwand zwischen dem südöstlichen Eckpunkt der Feuerwehrrhallen und dem Lärmschutzwall zu einer Reduzierung der Lärmemissionen durch den Bahnverkehr. Detaillierte Aussagen werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Fachämter erwartet und im weiteren Verfahren eingearbeitet.

I.9 Altlasten/ Kampfmittel

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

Anhand von Auswertungen von Luftbildern von 1945 ist nördlich des Plangebietes lediglich ein einzelner Bombenrichter zu erkennen. Da jedoch das Gebiet um den Hauptbahnhof sowie Ringsee massiv bombardiert wurde, muss die Sprengmittelproblematik berücksichtigt werden. Hierzu wird im weiteren Verfahren durch die zuständigen Fachämter eine Stellungnahme zur weiteren Vorgehensweise erwartet und entsprechend im weiteren Verfahren eingearbeitet.

I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Flächen im Plangebiet sind zurzeit nicht versiegelt und werden landwirtschaftlich genutzt. Etwa 74 % der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen als Nettobauland zur Verfügung.

Die im Plangebiet liegende öffentliche Grünfläche mit dem Lärmschutzwall ist aufgrund der Wall-Wand-Kombination nicht als Ausgleichsfläche geeignet. Laut Aussage der Fachämter fehlt hierfür die (biologische) Durchgängigkeit für Tiere und die spontane Besiedlungsmöglichkeit der (Wand-)Fläche für Pflanzen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt und werden voraussichtlich komplett außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Maßgabe der Fachämter nachgewiesen.

I.11 Bodendenkmäler

Mit archäologischen Bodenfunden ist nach ersten Stellungnahmen 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 zu erwartenden Kosten werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Voraussichtlich fallen bei folgenden Maßnahmen Kosten an:

Grunderwerb
Straßenbau (inkl. Straßenbeleuchtung und Bepflanzung)

Kanalbaumaßnahmen
Grünordnung/ Kinderspielplatz
Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall)
Ausgleichsmaßnahmen

Aufgestellt am 19.10.2016

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/22