

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 810 „Wohnen nördlich der Robert-Koch-Straße“

I. 1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Anlass der Planung ist die Verlagerung des Betriebes der Firma RIB Rohrleitungs- und Industriebau GmbH. Dadurch werden die bislang betrieblich genutzten Flächen mit einer Größe von circa 13.500 m² für eine neue Nutzung frei.

Im Hinblick auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im gesamten Stadtgebiet, die vom Angebot bei weitem nicht gedeckt werden kann, soll das geplante Baugebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es sollen im Bauabschnitt 1 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 46 Wohnungen sowie 6 Doppelhaushälften und 6 Reiheneckhäuser, im Bauabschnitt 2 Mehrfamilienhäuser mit 14 Wohnungen und sechs Reiheneckhäuser errichtet werden. Damit ergibt sich ein prognostizierter Einwohnerzuwachs von etwa 140 bis 170 Einwohnern.

Im süd-östlichen Bereich des Plangebietes wird das bereits vorhandene Verwaltungsgebäude auch künftig als Verwaltung für betriebliche Zwecke verwendet.

I. 2 planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als gemischte Baufläche aus.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

I. 3 bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

I. 4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

I. 4.1 räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise* folgende Flurstücke der Gemarkung Brunnenreuth: 260/2, 258/6, 260/3, 260/1, 231/63, 231/62*, 250/19* und die Flurstücke 367 und 367/4 der Gemarkung Unsernherrn.

I. 4.2 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 4,5 km Luftlinie südlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt, am nördlichen Rand des Ortsteils Unterbrunnenreuth.

Im Westen und Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 808 Ä II „Unterbrunnenreuth – Nord“ an, mit dem ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Der Geltungsbereich überschneidet sich für die FINr. 231/61 der Gemarkung Brunnenreuth. Für dieses Grundstück war bisher eine Nutzung für private Stellplätze vorgesehen. Im Bereich der FINr. 260/1 überschneidet sich der Geltungsbereich mit dem BPlan 801 ÄX bzw. mit dem BPlan 801, welcher für eine Teilfläche des Grundstücks ein Sichtdreieck festsetzt. Südlich der Robert-Koch-Straße befindet sich ebenfalls Wohnnutzung. Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den Außenbereich.

I. 4.3 Infrastruktur

Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt in der Luftlinie 1,4 km. Kinderkrippe und-garten befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft sowie in einer Entfernung von ca. 1,5 bis 1,7 km (Luftlinie) in Zuchering bzw. 1 km (Luftlinie) in Unsernherrn.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Buslinie 11 an der Haltestelle „Karlshulder Straße“, die im Zuge der Erschließung verlegt werden muss. Der Bus fährt im 15 bzw. 30 Minuten Takt, die Nachtlinie N 12 stündlich.

Nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten:

Entfernung	Lage
2 km	Discounter
3 km	Vollsortimenter (Haunwöhr)
2,5 km	kleiner Vollsortimenter
3 km	Discounter (Zuchering)
3,5 km	Vollsortimenter (Unsernherrn)
3,5 km	Einzelhandelsansammlung Münchener Str.

I. 4.4 Größe

Gesamtfläche des Geltungsbereiches 14.034 m².

Nettobauland (einschließlich privater Zufahrten und Wege sowie festgesetzter Grünflächen) 12.303 m²

Öffentliche Verkehrsflächen ca. 1.476 m² sowie 255 m² Umbauten im Bestand.

I. 4.5 Beschaffenheit / Baugrund / Hydrogeologie

Das Baugebiet ist nahezu eben. Das Geländenniveau des zukünftigen Baugebietes wird sich an der Geländehöhe der westlich und östlich liegenden Wohnbebauung orientieren.

Der Baugrund ist für die beabsichtigte Bebauung geeignet.

Zu beachten ist, dass sich bei einem Hochwasser der Sandrach mit zeitgleich auftretenden Starkniederschlägen Grundwasserstände ergeben können, welche grundsätzlich höher liegen als der in 2011 gemessene Maximalwert von 365,64 m ü.N.N.

Simulationen im Grundwassermodell (Worst Case) für ein 100-jähriges Hochwasser der Sandrach dokumentieren sogar einen hochwasserbedingten Grundwasseranstieg bis auf ein Höhenniveau von 366,3 m ü.N.N.

Im Plangebiet befindet sich eine Stromleitung (20 KV Leitung). Nach Angabe des Leitungsträgers wird diese zu Beginn des Jahres 2018 entfernt und ist daher im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt.

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 Schaffung von Wohnraum für Familien, Alleinstehende und Paare in Doppelhäusern, Reiheneckhäusern und Wohnungen.

Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Das bisherige Verwaltungsgebäude wird auch weiterhin für die Verwaltung des bislang am Standort befindlichen Unternehmens genutzt. Es ist gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 BauNVO als Anlage für Verwaltungen bauplanungsrechtlich zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 16 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO getroffen.

Für die jeweiligen Bauräume wird eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. In Verbindung mit den festgesetzten Wandhöhen ergibt sich daraus die zulässige Bebauung. Daraus ergibt sich für das Gesamtareal eine Grundflächenzahl von 0,68 und eine Geschossflächenzahl von 0,63.

Die Grundflächenzahl überschreitet die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese Überschreitung ist zulässig. Die GRZ beträgt ohne Berücksichtigung der unterbauten Fläche 0,55 sowie ohne Berücksichtigung der privaten Zuwegungen und oberirdischer Stellplätze 0,34. Die Überschreitung der Obergrenze folgt damit nur aus Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Zuwegungen. Durch die Festsetzung der Mindesthumusüberdeckung über den Tiefgaragen sowie der sickerfähigen Beläge ist gewährleistet, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers größtmöglich erfolgen kann und damit nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet. Durch Hausgärten und private Wegeflächen entstehen genügend große Freiräume. Es wird gewährleistet, dass sich die künftige Baustruktur in die vorhandene Ortstruktur einfügt und dennoch die Möglichkeit besteht, möglichst viel Wohnraum zu schaffen. Die verdichtete Bauweise ermöglicht eine flächensparende Bauweise und dient damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die zulässige Grundfläche und die Baugrenzen dürfen bei Errichtung von Terrassenüberdachungen bzw. Wintergärten überschritten werden. Bauordnungsrecht (insbesondere die Regelungen zu Abstandsflächen) ist dabei einzuhalten.

Die Festsetzung der Vollgeschosse orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

Mit der Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe wird dem Bauherren innerhalb eines vorgegebenen Rahmens eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit gegeben.

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf eine Höhe von 367,20 m üNN aufgefüllt und diese Höhe als Höhenlage (§ 9 Abs.3 BauGB) festgelegt. Diese Höhe ist damit auch der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe. Dadurch wird die Höhenlage des Bebauungsplangebietes an diejenige der umliegenden Wohnbebauung sowie der vorhandenen Straßen angepasst.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird erreicht, dass die Baukörper im westlichen Bereich des Plangebietes in einer Flucht liegen und damit eine städtebauliche Ordnung entsteht.

Dadurch entstehen sich aneinander anschließende Gartenflächen, wodurch ein ausreichender Freiraum gewährleistet wird.

Die gesetzlichen Abstandsflächen werden grundsätzlich eingehalten. Unterschritten werden sie in zwei Bereichen: Die Abstandsflächen des Verwaltungsgebäudes und des sich nördlichen anschließenden Reihenhauses überschneiden sich. Diese Überschneidung ist vertretbar, da die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weder für das Verwaltungsgebäude noch für die geplante Wohnnutzung beeinträchtigt werden. Auch wird die Abstandsfläche zu dem unbebauten städtischen Grundstück Fl.Nr. 231/64 nicht eingehalten. Dieses Grundstück hat eine Breite von fünf Meter und ist straßenbegleitend. Im BPlan 808ÄII ist für dieses Grundstück als öffentliche Grünfläche mit Errichtung einer Gasregelstation festgesetzt

Dachform

Festgesetzt sind Satteldächer für die Hausgruppen und Walmdächer für die Doppelhäuser und 4-Familienhäuser. Mit dieser Festsetzung ist die Einhaltung der Abstandsflächen gewährleistet.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Grundstückszufahrten, Einfriedungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf dem gesamten Grundstück grundsätzlich zulässig. Geplant ist die Errichtung von zwei Tiefgaragen mit 102 bzw. 23 Stellplätzen sowie die Anlage von 18 öffentlichen und 22 nichtöffentlichen oberirdischen Stellplätzen.

Die Einfriedung darf mit einem sockellosen Maschendraht-, Holz- oder Metallzaun in einer Höhe bis zu 1,10 m erfolgen. Stützmauern sind nicht zulässig.

I. 5.2 Grünordnung

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird durch einen zwei Meter breiten Grünstreifen von der umliegenden Bebauung sowie einen vier Meter breiten Grünstreifen zu dem angrenzenden

Außenbereich umgrenzt. Dahinter werden Bäume gepflanzt. Dadurch wird gewährleistet, dass der künftige Ortsrand hinreichend eingegrünt ist.

Im Baugebiet selbst befinden sich Gartenflächen, für die im Sinne der größtmöglichen Gestaltungsmöglichkeit keine Festsetzungen getroffen wurden. Zudem wird das Baugebiet durch das straßenbegleitende Grün durchgrünt.

I. 5.3 Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen sind im Bereich des Bebauungsplanes bis zur festgesetzten Höhenkote zulässig. Das aufgefüllte Gelände wird als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe festgelegt.

Zum Außenbereich entsteht eine Böschung zu den tieferliegenden Feldern, zur angrenzenden Bebauung im Westen entsteht eine Böschung zu den höherliegenden Grundstücken. Diese Böschungen werden innerhalb des Planumgriffes angelegt. Die Grundstückszufahrten sind dem bestehenden Geländeverlauf angepasst.

Abgrabungen sind im Bereich der Baugrundstücke ausgeschlossen.

I. 6 Erschließung

I. 6.1 Straßen und Wege

Das neue Baugebiet wird über die vorhandene Robert-Koch-Straße und die Elisabeth-Schwarzhauptstraße erschlossen. Im Baugebiet wird eine neue, 6 Meter breite Ringstraße angelegt, die als öffentliche Straße gewidmet wird. Innerhalb dieser Ringstraße werden Zuwegungen zu den einzelnen Häusern angelegt, die private Erschließungsanlagen bleiben.

I. 6.2 öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Buslinie 11, Haltestelle „Karlshulder Straße“. Diese muss zur Anordnung der neuen Grundstückszufahrten auf Kosten des Antragstellers verlegt werden.

Der Nahverkehrsplan der Stadt Ingolstadt sieht vor, dass eine angemessene nahverkehrliche Erschließung erreicht wird, wenn der Einzugsradius, (Luftlinie) zur nächsten Haltestelle im Verdichtungsbereich 300 Meter im Vorortbereich 450 Meter und im Außenbereich 650 Meter beträgt. Das Baugebiet weist diese Einzugsradien für alle Bereiche auf.

I. 6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Gas und Abwasser) wird durch neu zu schaffende Leitungen und den Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird durch Hydranten in der neu herzustellenden Ringstraße (öffentliche Anliegerstraße) sichergestellt.

Die erforderliche Trafostation wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Ingolstadt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf FINr. 231/64 errichtet.

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwasserkanäle sind hierzu neu zu schaffen. Der Anschluss wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Robert-Koch-Straße bzw. Elisabeth Schwarzhaupt Str. erfolgen.

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich. Dränagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Entwässerungsanlagen sind von den Grundstückseigentümern nach den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu planen, herzustellen, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern.

Die Versickerung des auf den Dachflächen und privaten Wegeflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt dezentral.

Müllentsorgung

Die Abfallsammlung erfolgt dezentral.

I.6.4 20 kV Freileitung

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine dinglich gesicherte 20 kV Freileitung mit dazugehörigem Mast und Schutzstreifen. Im Bebauungsplan ist dies (nachrichtlich) dargestellt. Freileitung und Mast werden nach Auskunft des Betreibers abgebaut, sobald das neu zu verlegende Mittelspannungskabel in Betrieb ist. Das Mittelspannungskabel verläuft in einer außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Trasse. Nach dem Rückbau – voraussichtlich spätestens in 2019 – steht die Leitung und deren Schutzstreifen sowie der Mast der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Bebauung nicht mehr entgegen.

I. 7 Entwässerung

Das gesamte Niederschlagswasser von privaten Flächen ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik einer Versickerung innerhalb des Plangebietes zuzuführen. Stellplätze und Fußwegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Der Versiegelungsgrad ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Damit wird die Neubildung von Grundwasser gefördert und der Oberflächen nahe Wasserabfluss gebremst.

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

Bei der baulichen Nutzung (als auch bei der Straßenentwässerung) ist der Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen zu beachten.

Bei Tiefgaragenabfahrten wird von den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR empfohlen, dass der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegt.

Grundsätzlich ist eine Einleitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation nicht zulässig.

Sollten tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und wird dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich, sollen hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden.

Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, sind die hydraulischen Randbedingungen und gegebenenfalls die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzustimmen.

Sofern alternative Ableitungsmöglichkeiten für das Bauwasser ausscheiden, wird – bei einer Ableitung des Grundwassers über die öffentliche Kanalisation – ein zum Zeitpunkt der Bauwasserhaltung geltender Gebührensatz entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (derzeit 0,65 €/m³) erhoben.

I. 8 Immissionen/Emissionen

Zu den störenden Umweltfaktoren, die auf das geplante Wohngebiet einwirken, gehören die Schallemissionen, die durch den Verkehr auf der Robert-Koch-Straße hervorgerufen werden. Aufgrund des Abstandes der Wohngebäude zur Robert-Koch-Straße sind Festsetzungen zum Lärmschutz jedoch nicht erforderlich.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 06:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

I. 9 Altlasten

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

Sollte im Zuge der Baumaßnahmen trotzdem Altlasten Verdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren. Die weitere Vorgehensweise wird vom zuständigen Fachamt dann festgelegt. Hierüber wird in den Hinweisen des Bebauungsplanes informiert.

I. 10 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt, sodass die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder

zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Zudem waren die Grundstücke bislang betrieblich genutzt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

I. 11 Bodendenkmäler

Aufgrund der Funde in der Umgebung muss mit dem Auffinden von Bodendenkmälern gerechnet werden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren rechtzeitig vor Erschließungs- bzw. Baubeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis werden weitere Maßnahmen festgelegt.

I. 12 Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und für die Herstellung der Erschließung werden in einem Erschließungsvertrag geregelt.

HSK Rechtsanwälte Kroll & Kollegen
Stand Satzungsbeschluss 05.06.2018