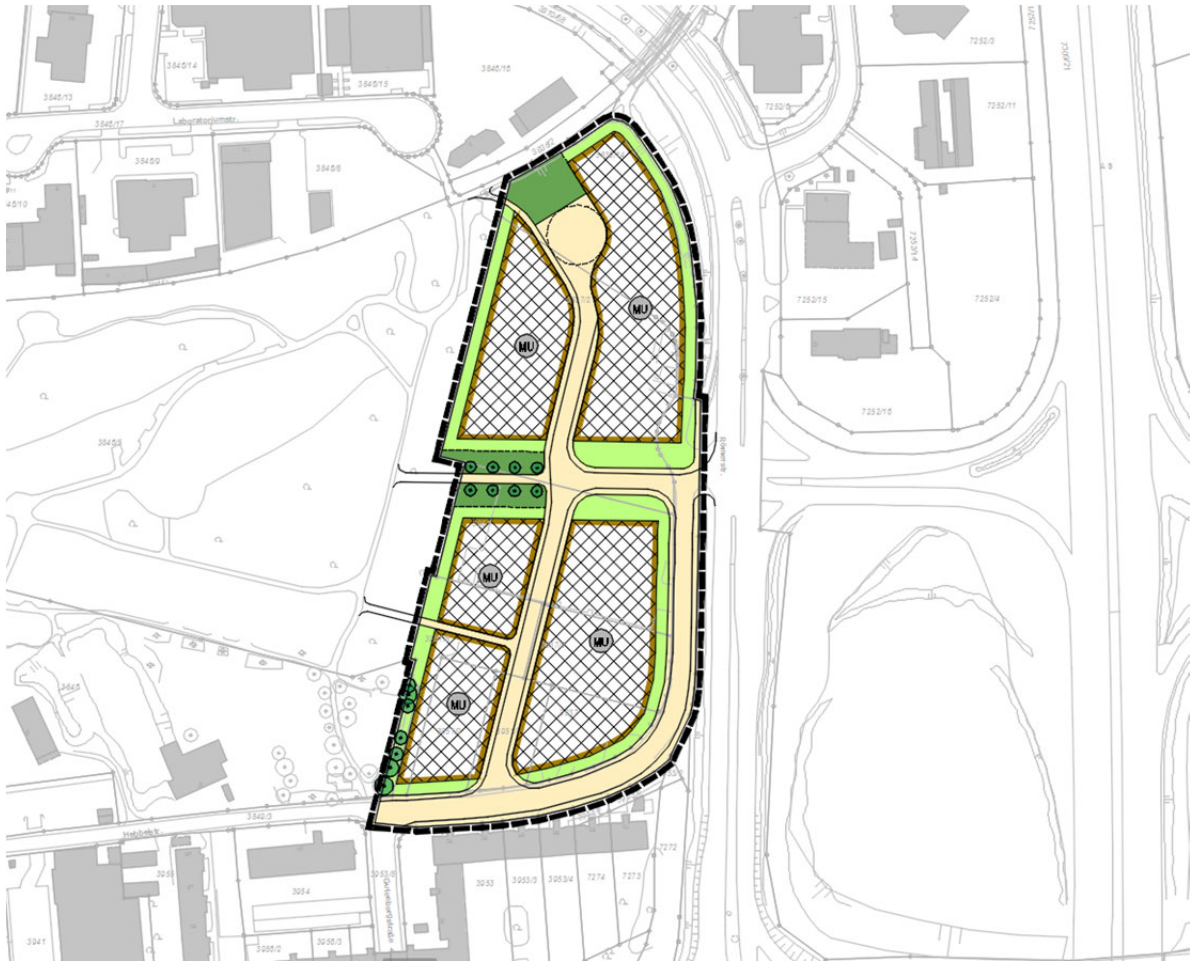




BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 192 C „Östlich Nordpark“



BEGRÜNDUNG

STAND: September 2019
Aufstellungsbeschluss

TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 192 C „Östlich Nordpark“

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

I.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

- I.4.1 Städtebauliche Ziele
- I.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche
- I.4.3 Grünordnung

I.5 Planinhalt und Festsetzungen

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 Immissionsschutz

I.9 Altlasten

I.10 Auswirkungen der Planung

- I.10.1 Bodenordnende Maßnahmen
- I.10.2 Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- I.10.3 Artenschutz und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- I.10.4 Emissionen/ Immissionen
- I.10.5 Grundwasser
- I.10.6 Kosten

I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Nach wie vor verzeichnet die Stadt Ingolstadt ein stetiges Wachstum, sowohl im Wohn- als auch im Gewerbesektor. Im „Stadtentwicklungsplan - Ingolstadt lebenswert 2025, Grundkonzept Wohnen“ wurde unter anderem der Stadtteil Nordost als ein Kernbereich für die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen identifiziert. Hieraus wurden 2015 im „Rahmenplan Goethestraße/ Friedrich-Ebert-Straße“ erste Bereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen und freiraumplanerischen Potentiale untersucht. Daneben bestehen im Stadtteil Nordost, wie hier vorliegend, weitere Flächen die über eine geordnete städtebauliche Entwicklung zusätzliche Innenentwicklungspotentiale aktivieren sollen. Gleichzeitig bietet sich mit der Umstrukturierung die Chance eines repräsentativeren Stadteingangs bzw. eines klaren geschlossenen Stadtrandes mit einer höheren Dichte. Zum Nordpark hin kann die Bebauung lockerer werden z.B. in Form von einzelnen mehrgeschossigen Stadthäusern.

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Aufgrund der bestehenden Nutzungen liegt ein faktisches Gewerbegebiet vor. Da es in den letzten Jahren bereits auch einige Anfragen bezüglich einer Wohnnutzung gegeben hat, müssen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Hierfür sollen die bisher gewerblich genutzten Flächen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu einem urbanen Gebiet entwickelt werden.

I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt zum Großteil als gewerbliche Baufläche dargestellt. In einzelnen Randbereichen zum Nordpark und zur „Römerstraße“ sind Grünflächen ausgewiesen. Durch die geplante Festsetzung eines urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO ist die gewerbliche Baufläche im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren in eine gemischte Baufläche zu ändern.

Das Plangebiet überschneidet sich in seinem Randbereich mit folgenden Bebauungsplänen:

- | | |
|-----------|--|
| im Süden | > B-Plan Nr. 113 „Riedenburger Straße“
(Rechtskraft: 19.02.1977, Überschneidungsbereich: ca. 0,18 ha) |
| im Westen | > B-Plan Nr. 192 B „Naherholungsgebiet Nordpark“
(Rechtskraft: 26.09.1991, Überschneidungsbereich: ca. 0,03 ha) |
| im Norden | > B-Plan Nr. 115 C „Schöllnhammer-, Glätzl-, Römer-, Ziegeleistraße und BAB“
(Rechtskraft: 27.02.1992, Überschneidungsbereich: ca. 0,04 ha) |

I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

I.3.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 2,7 km Luftlinie nordöstlich des Stadtzentrums der Stadt Ingolstadt.

Nördlich des Plangebietes verlief vor vielen Jahren eine Bahntrasse in das Rieter-Areal. Nach dem Rückbau der Trasse wurde hier eine Geh- und Radwegverbindung zwischen dem Nordpark und Unterhaunstadt realisiert. Im Osten wird das Plangebiet durch die „Hebbelstraße“ und die „Römerstraße“ mit Anschluss an die BAB 9 begrenzt. Im Süden schließt sich an die „Hebbelstraße“ ein mehrgeschossiges Wohngebäude in Zeilenbauweise an. Im Westen wird das Plangebiet durch den Nordpark gefasst.

Der Bereich zwischen „Hebbelstraße“ bzw. „Römerstraße“ im Osten und dem Nordostpark im Westen ist momentan zum Großteil gewerblich genutzt. Daneben bestehen kleinere Freiflächen und eine Garagenanlage im Süden des Plangebietes.

I.3.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

3849/3*, 3836/14, 3837, 3837/2, 3837/5, 3951, 3951/3, 3951/7, 3951/8 und 3951/9.

I.3.3 Größe

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	ca. 2,97 ha	100,0 %
Urbanes Gebiet	ca. 1,66 ha	55,9 %
Verkehrsflächen	ca. 0,76 ha	25,6 %
Grünflächen	ca. 0,55 ha	18,5 %

I.3.4 Beschaffenheit/Baugrund

Das Plangebiet ist nahezu eben. Das umgebende Geländenniveau zum Plangebiet liegt westlich (Nordpark) um ca. 1,0 m, im Bereich der ehemaligen Bahntrasse zum Teil um ca. 2,0 m höher. Die östlich verlaufende „Römerstraße“ liegt um ca. 1,0 m tiefer.

Für das Plangebiet konnten folgende Grundwasserflurabstände aus der Grundwasserflurkarte der Stadt Ingolstadt vom 21.03.2011 ermittelt werden:

bei Mittelwasserverhältnissen	> ca. 4,0 bis 5,0 m
bei Starkregen	> ca. 3,0 bis 4,0 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.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

I.4.1 Städtebauliche Ziele

Ziel ist es, die zu überplanenden Flächen hinsichtlich der baulichen Nutzung, der Erschließung und der Freiflächen städtebaulich neu zu ordnen. Dabei sollen folgende Punkte insbesondere berücksichtigt werden:

- Aufwertung des Stadteingangs in Verbindung mit dem Nordpark
- Verzahnung zwischen der Bebauung und dem Nordpark
- vorwiegend gewerbliche Bebauung im östlichen Teil entlang der Hebbelstraße und der Römerstraße als Lärmschutz zur geplanten Wohnbebauung im westlichen Teil

I.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im weiteren Verfahren wird die überbaubare Grundstücksfläche der Baugrundstücke über Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Entlang der „Römerstraße“ und der „Hebbelstraße“ wird für die Gebäude eine Nord-Süd-Ausrichtung zur Abschirmung von Lärmemissionen voraussichtlich erforderlich werden. Die Baufelder werden so bemessen, dass zum einen eine verdichtete Bauweise, zum anderen aber auch genügend Freiflächen für eine Begrünung und zum Aufenthalt der arbeitenden und wohnenden Bevölkerung ermöglicht wird.

I.4.3 Grünordnung

Neben der angestrebten verdichteten Bauweise sollen im Bebauungsplan auch im ausreichenden Maße private Grünflächen festgesetzt werden. Damit soll im Bereich der „Römerstraße“ durch einen angemessenen Grünstreifen der Straßenraum gefasst werden. Zum Nordpark dienen die privaten Grünflächen als Puffer zwischen der Bebauung und dem westlich liegenden Naherholungsraum.

Zwischen den Baufeldern sind zum Nordpark Wegeverbindungen zum Teil mit öffentlichen Grünstreifen vorgesehen. Dadurch soll das Umfeld für die dort arbeitende und wohnende Bevölkerung aufgewertet werden. Durch die geplante Wegevernetzung mit dem Nordpark werden fußläufig Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsflächen erlebbar. Mit der Öffnung zum Nordpark ist auch eine bessere Vernetzung der Grünflächen möglich im Sinne der Biodiversität.

I.5 Planinhalt und Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für den angestrebten Nutzungsmix von Wohnen, Gewerbe und ergänzend soziale oder kulturelle Einrichtungen ist die Ausweisung eines urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO erforderlich.

Durch die neu eingeführte Baugebietskategorie in der Baunutzungsverordnung besteht dadurch die Möglichkeit, in bisher innerstädtisch gewerblich genutzten Bereichen weiteren Wohnraum zu schaffen. Damit soll auch dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege mit Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung Rechnung getragen werden.

I.6 Erschließung

I.6.1 Straßen und Wege

Die neu zu schaffende Straße schließt im Osten an den bestehenden Kreuzungspunkt „Römerstraße“, „Hebbelstraße“ und Autobahnanschlussstelle Ingolstadt Nord und im Süden an die „Hebbelstraße“ an. Der Straßenquerschnitt ist mit insgesamt 11,50 m bemessen (6,50 m reine Straßenbreite, 2,50 m Gehweg beidseits). Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 26,00 m bemessen.

Die Erschließung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

I.6.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung des Plangebietes mit ÖPNV erfolgt über die bestehende Buslinie 20 und 70. Die Haltestelle „Gutenbergstraße“ liegt ca. 300 m Luftlinie entfernt südlich der „Goethestraße“.

I.6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser, fernmeldetechnische Versorgung) ist durch neu zu schaffende Leitungen und den Anschluss an das bestehende Netz in den erforderlichen Bereichen zu gewährleisten.

Leitungen

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes verlaufen laut Geografischen Informationssystem der Stadt Ingolstadt sowohl in der „Hebbelstraße“ als auch auf den privaten Grundstücken Gas-/ Strom-/ Wasserleitungen sowie ein Mischwasserkanal. Im weiteren Verfahren muss im Dialog mit den Fachämtern die Verlegung einzelner Sparten erörtert werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Ingolstadt ist durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR gesichert. Wasserschutzgebiete sind vom Planungsgebiet nicht berührt.

Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch bestehende Leitungen gesichert.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Stadt Ingolstadt wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert. Das anfallende Abwasser des Baugebietes kann über die bestehende Kanalisation grundsätzlich zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden. Die vollbiologische Kläranlage (275.000 EW) entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden (Donau, Gewässer 1.Ordnung). Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann an den bestehenden Mischwasserkanal in der „Hebbelstraße“ angeschlossen werden.

I.7 Entwässerung

Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechend tiefer Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen, bei Planung, Bau und Betrieb, nach dem Regelwerk der DWA, Merkblatt M 153 und Arbeitsblatt A 138, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Im Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A117 und A118 zu berücksichtigen. Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, sowie auf die aktuellen technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung vom 30.01.2009, verwiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Grund-/Schichtwasserableitung

Gebäudedrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

I.8 Immissionsschutz

Zu den störenden Umweltfaktoren, die auf das Plangebiet einwirken, gehören die Schallemissionen von der östlich gelegenen „Römerstraße“ und BAB 9. Im weiteren Verfahren ist zu klären ob gegebenenfalls eine schalltechnische Untersuchung erforderlich ist.

I.9 Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Südwestlich an das Plangebiet anschließend ist im Altlastenkataster unter der Nummer 1.6100132E7 die Altablagerung „Friedens-Pulver-Magazin 149“ verzeichnet.

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

I.10 Auswirkungen der Planung

I.10.1 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke im Rahmen eines öffentlich rechtlichen Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff BauGB erforderlich.

I.10.2 Baudenkmäler und Bodendenkmäler

Baudenkmäler:

Innerhalb des Umgriffes und in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmäler:

Innerhalb des Umgriffes befinden sich keine Bodendenkmäler.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich ca. 200 m westlich laut dem Auskunftsseite des Bayerischen Denkmatalas mit der Nummer D-1-7234-0906 ein Bodendenkmal. Hierbei handelt es sich um eine Befestigung der späteren Neuzeit (Teil der Landesfestung Ingolstadt: Pulvermagazin Feldkirchen).

Ein Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern ist nach jetzigem Erkenntnisstand ausreichend.

I.10.3 Artenschutz und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Westlich des Plangebietes schließt sich der Nordpark an. Die Fläche ist zum Großteil als Biotop ausgewiesen (Biotop-Nr. IN-1069-00). Die Fläche war früher Teil des alten Werksgebietes der Firma Schubert & Salzer AG. Infolge das die Flächen ungenutzt blieben, konnte sich das Gebiet zu einer stadtoökologischen bedeutsamen Biotopsfläche entwickeln. Über die Jahre hat sich hier ein artenreicher und vielschichtiger Gehölzbestand entwickelt. Das Gebiet stellt zudem einen ökologisch wertvollen Rückzugsort für zahlreiche trockenheitsangepasste Tier- und Pflanzenarten dar. Daneben ist der Park durch die Anlage von Wegen und Spielflächen eine wichtige Erholungsfläche für die umliegend wohnende Bevölkerung und eine Verbindungsfläche zwischen den einzelnen Stadtquartieren.

Im weiteren Verfahren ist aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Nordpark zu klären, ob eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich sein wird.

I.10.4 Emissionen/ Immissionen

Zu den störenden Umweltfaktoren, die auf das Plangebiet einwirken, gehören die Schallemissionen der östlich liegenden „Römerstraße“ und der BAB 9. Entlang der „Heibelstraße“ und der „Römerstraße“ wird voraussichtlich eine möglichst dicht geschlossene Bebauung erforderlich werden, welche die Lärmimmissionen für den westlichen Teil des Plangebietes reduzieren soll. Gegebenenfalls werden über eine schalltechnische Untersuchung weitere aktive und/ oder passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

I.10.5 Grundwasser

Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Grundwassersituation werden im Laufe des Verfahrens ermittelt und eingearbeitet.

I.10.6 Kosten

Die zu erwartenden Kosten werden im Laufe des Verfahrens ermittelt und in den entsprechenden Ausschüssen in eigenen Vorlagen zum Beschluss vorgelegt. Voraussichtlich fallen bei folgenden Maßnahmen Kosten an:

Straßenbau (inklusive Straßenbeleuchtung und Bepflanzung)
Kanalbaumaßnahmen
Grünordnung

Aufgestellt am 19.09.2019

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/2