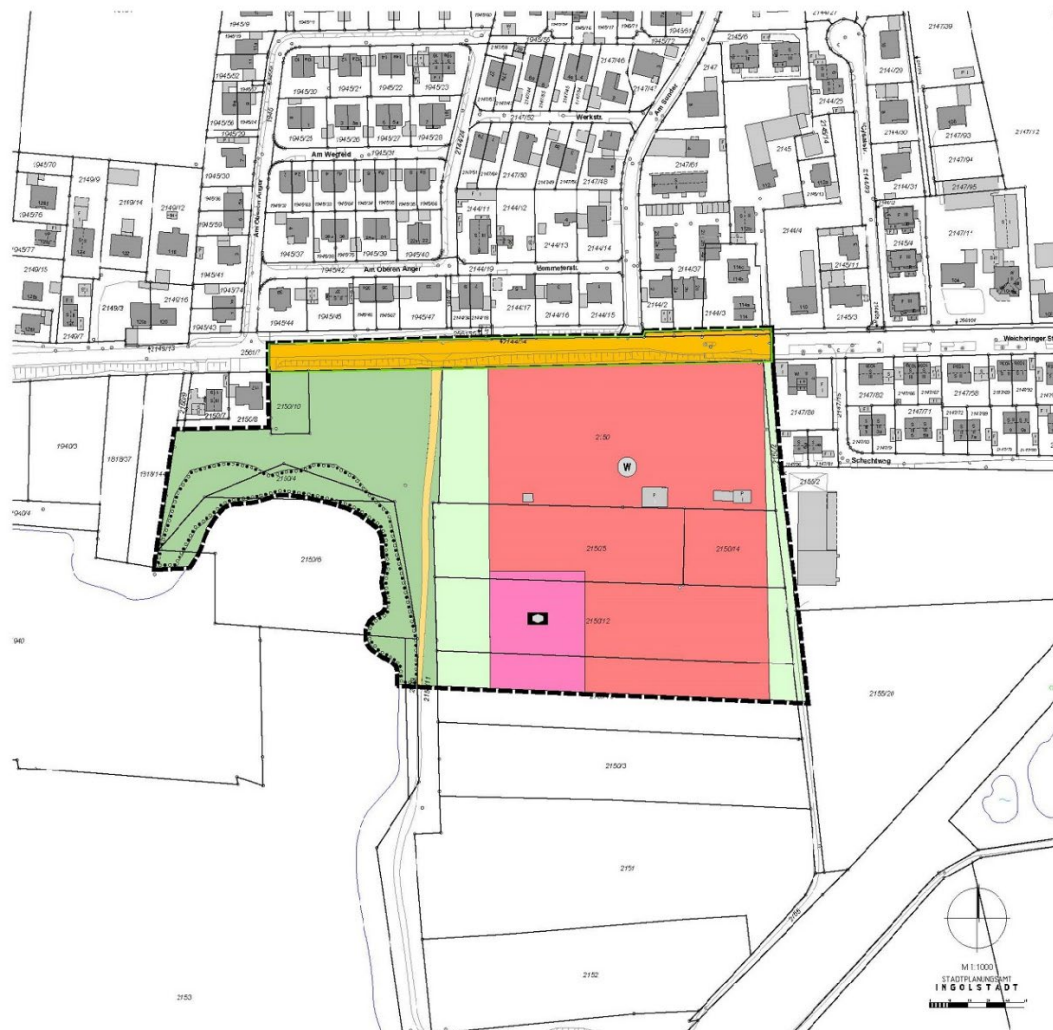




BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 809 A „SEEHOF - AM KEMPESEE“



BEGRÜNDUNG

STAND: MAI 2023
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 809 A „SEEHOF - AM KEMPESEE“

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

17.05.2023

PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 809 A – "SEEHOF-AM KEMPESEE"

- 1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 3. Bodenordnende Maßnahmen**
- 4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
 - 4.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 4.2 Lage / Bestand
 - 4.3 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild
 - 4.4 Öffentlicher Nahverkehr
 - 4.5 Größe
 - 4.6 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser
- 5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**
 - 5.1 Bauliche Ordnung
 - 5.2 Grünordnung
- 6. Erschließung**
 - 6.1 Straßen und Wege
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
- 7. Entwässerung**
- 8. Immissionen / Emissionen**
- 9. Altlasten**
- 10. Artenschutz**
- 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 12. Denkmalpflege**

1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Die prosperierende Entwicklung der Stadt Ingolstadt erzeugt weiterhin einen starken Druck auf den Wohnungsmarkt. Die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bedingt aktuellen Handlungsbedarf. Da die Innenentwicklungsflächen begrenzt sind und nicht ausreichen, müssen auch neue Bauflächen an den Siedlungsändern mit hohem Potential an Entwicklungsmöglichkeit aktiviert werden, um neue qualitätsvolle städtebauliche Strukturen zu schaffen. In geringem Maß werden auch Wohnbaufläche an den Siedlungs- und Ortsrändern entwickelt, um die Nachfrage auch an weniger dichten Wohnformen und die Verteilung des Wohnraumangebotes abzudecken. Das Planungsgebiet Seehof wurde bereits bei den Entwicklungsflächen bei dem Wohnungsbedarf berücksichtigt (Quelle: Stadtentwicklungsplan - Fortschreibung 2023). Das Planungsgebiet soll am Ortsrand östlich des Kempesees mit verschiedenen Wohnformen entwickelt werden. Forciert werden soll ein nutzungsgemischtes Gefüge im Sinne einer räumlichen Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung. Angestrebt wird ein attraktives, familienfreundliches Wohnquartier, welches an der Schnittstelle zur freien Landschaft eine angemessene städtebauliche Setzung formuliert und besondere Qualitäten schafft. Mit Blick auf die umgebende naturräumlich hochwertige Lage soll für das künftige Quartier ein spezieller Fokus auf das Thema Nachhaltigkeit gelegt werden. Klimarelevante Aspekte sind daher besonders zu berücksichtigen. Aufgrund der ortstypischen Prägung aus vorrangig kleinteiliger Einzelhausbebauung soll für das neue Quartier eine adäquate Mischung verschiedener Wohntypologien vorgesehen werden. Das künftige Quartier soll unterschiedliche Wohnformen berücksichtigen, wie u.a. für Senioren, Alleinerziehende, Singles und junge Familien. Auch weitere Themen wie Mehrgenerationenwohnen, Minihäuser und neue Nachbarschaften sollen Beachtung finden. Ebenso soll eine Fläche für einen Kindergarten eingeplant werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



Gültiger Flächennutzungsplan mit geplanter Bebauung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich größtenteils als Wohnbauflächen aus. Der östliche und westliche Bereich ist als Grünfläche dargestellt.

Bestehende Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet „Seehof am Kempesee“ ist zurzeit kein Bebauungsplan vorhanden. In der näheren Umgebung sind folgende Bebauungspläne rechtskräftig:

- Am Urnengräberfeld (ersetzt den Bebauungsplan Nr. 926 A Ä I)
- "Am Urnengräberfeld" Nr. 926
Rechtskraft: 29.10.1981
- Krautgarten in Zuchering Nr. 923
Rechtskraft: 11.02.1970
- Seehof - West Nr. 807
Rechtskraft: 27.08.1998
- Seehof - Süd Nr. 809
Rechtskraft: 19.05.2010

3. Bodenordnende Maßnahmen

Innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes wurden Teilflächen im Rahmen des Baulandmodells der Stadt Ingolstadt erworben. Da sich die von der Planung betroffenen Grundstücke im Eigentum mehrerer Grundstückseigentümer befinden und die bestehenden Grundstückszuschnitte eine Realisierung des Bebauungsplanes nicht zulassen, sind im Plangebiet bodenordnende Maßnahmen (voraussichtlich in Form eines Baulandumlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff BauGB) erforderlich.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

2150, 2150/5, 2150/14, 2150/12, 2150/13, 2150/3*, 2561/7*, 2144/34*, 2150/10, 2150/4*, 2150/6*, 2150/11*, 2153*, 2439*, 2150/2*, 1940*

4.2 Lage / Bestand

Das ca. 4,7 ha große Planungsgebiet liegt ca. 5,3 km Luftlinie südlich vom Stadtkern Ingolstadt und ca. 500 m östlich des Orteils Zuchering. Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur liegt in Zuchering eine Grund- und Teilhauptschule ca. 1.100 m nordwestlich, das Schulzentrum Ochenschlacht ca. 3.600 m nördlich. Kindergärten und Kindertagesstätten befinden sich in ca. 700 m bzw. 1.000 m Entfernung. Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten sind in ca. 500 m in Zuchering zu erreichen.

4.3 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild

Im Norden wird das Planungsgebiet von der Weicheringer Straße und der anschließenden kleinteiligen Wohnstruktur sowie noch vereinzelt landwirtschaftlichen Anwesen begrenzt. Im Süden grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an, auf der sich nach Aussagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege die Reste eines

römischen Kastells befinden. Von Nordosten nach Südwesten verläuft der völlig eingegrünte Damm einer aufgelassenen Bahnlinie. Im nordöstlichen Bereich dieser Flächen ist der Kiesabbau bereits abgeschlossen. Hier haben sich Weiher gebildet. Im Westen liegt der Kempesee. Der See befindet sich im Privateigentum. Er ist auch in seiner Tiefenvarianz ökologisch sehr wertvoll. Der See ist ein Gewässer III. Ordnung, es besteht Gewässerschutz. Der Uferbereich, wie auch die Flächen um die stillgelegte Bahnlinie sind biotopkartiert. Von Seiten des Naturschutzes wird angestrebt, dass der See als geschütztes Landschaftsschutzgebiet eingegliedert wird.

Biotope in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes:

1. Biotopnummer IN-1648-000
Biotopbeschreibung: Alter Bahndamm südöstlich von Zuchering
2. Biotopnummer IN-1650-000
Biotopbeschreibung: Weiher mit Schwimmblattgesellschaft, Röhricht- und umgebenden Gehölzsaum nordöstlich Kempesee, am Ortsrand östlich von Zuchering
3. Biotopnummer IN-1651-000
Biotopbeschreibung: Röhricht- und Gehölzsaum am Kempesee, südöstlich von Zuchering (Baggersee)

4.4 Öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist mit der Buslinie 11 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Linie verkehrt im 30-Minuten-Takt zwischen AUDI, ZOB, Seehof und Urnenfeld. Die nächste Haltestelle „Seehof“ liegt ca. 250 m entfernt in der Straße „Am Sunder“.

4.5 Größe

Gesamtfläche	ca. 4,7 ha	100,0 %
--------------	------------	---------

4.6 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser

Das Baugebiet stellt sich als eben dar. Der geologische Untergrund innerhalb des Planungsgebietes besteht vorrangig aus Kies mit Sand, stellenweise schluffiger Sand.

Im Planungsgebiet ist von einem guten versickerungsfähigen Baugrund auszugehen. Ein Baugrundgutachten steht jedoch noch aus. Die Grundwasserverfügbarkeit ist sehr gut, die Verwendung von Grundwasser als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und auch zur Toilettenspülung ist möglich. Ebenfalls können Grundwasserwärmepumpen eingesetzt werden.

5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

5.1 Bauliche Ordnung

Für das Planungsgebiet werden folgende städtebaulichen Ziele formuliert:

- Schaffung eines attraktiven Quartiers mit erkennbarer Adressbildung
- Schaffung von Wohnraum mit einem unterschiedlichen Angebot an Wohnungstypologien, insbesondere verdichteter Einfamilienhausbau sowie teilweise Tiny Häuser
- Entwicklung eines zukunftsorientierten und stadttökologisch nachhaltigen Konzeptes
- Entwicklung eines lebendigen öffentlichen Raumes
- Planung einer möglichst effizienten und nutzungsgerechten Erschließung
- Entwicklung von Bereichen gegebenenfalls als autofreie Zonen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume. Bündelung der notwendigen Stellplätze an geeigneten Orten
- Realisierung einer Einrichtung der sozialen Infrastruktur (5-gruppiger Kindergarten) zur Deckung des ursächlichen Bedarfs und des Umgebungsbedarfs

5.2 Grünordnung

Für das Planungsgebiet werden folgende grünordnerische Ziele formuliert:

- Ökologisch wertvolle Gestaltung der Grün- und Freiflächen am Ortsteilrand im Übergang zur freien Landschaft
- Sicherung der ökologisch hochwertigen Uferstrukturen durch einen adäquaten Puffergrünstreifen
- Sicherung einer ausreichenden Freiflächenversorgung in unterschiedlicher Charakteristik für die künftigen Bewohner des Wohnquartiers
- Anbindung an das bestehende Wege- und Freiraumsystem
- Sparsame Nutzung des Bodens mit möglichst geringer Versiegelung der Grundstücke
- Besondere Berücksichtigung der Themen Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Biodiversität

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Das neue Baugebiet wird über die bestehende Weicheringer Straße angebunden.

6.2 Ver- und Entsorgung

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

Energie-/ Wasserversorgung

Vorgesehen ist der Einsatz von Wärmepumpen gekoppelt mit Photovoltaikanlagen. Da der Grundwasserstand in dem Planungsgebiet sehr hoch ist, können auch Grundwasserwärmepumpen genutzt werden. Die Nutzung von Grauwasser soll forciert werden.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR sichergestellt.

Schmutzwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet wurde bei der Generalentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt bisher nicht berücksichtigt. Dem Umstand der Nicht-Berücksichtigung wird jedoch durch die Entwässerungskonzeption des Baugebietes selbst und in den weiterführenden Planungen im Rahmen der Generalentwässerungsplanung Rechnung getragen. Die Ableitung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt über das städtische Kanalnetz. Die Entwässerung des Gebietes für das Schmutzwasser kann in die Haltung „Am Sunder“ erfolgen. Diese ist hydraulisch ausreichend dimensioniert.

7. Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen soll im Plangebiet versickert oder anderweitig genutzt werden.

8. Immissionen / Emissionen

Zu den störenden Umweltfaktoren, die auf das geplante Wohngebiet einwirken, gehören die Schallemissionen, die durch den Verkehr auf der Weicheringer Straße im Norden hervorgerufen werden. Im Süden befindet sich eine stillgelegte Bahnlinie. Der Kiesabbau im Süden ist am Verfüllen. Von diesem Gewerbe gehen keine nennenswerten Emissionen aus. Der vorhandene Grünstreifen im Bereich der Bahnlinie schirmt Staubentwicklungen, die durch den An- und Abfahrverkehr zur Verfüllung des ehemaligen Kiesabbaus entstehen, wirksam ab. Die Bundesstraße B16 und die Bahnlinie München-Nürnberg sind in Bezug auf die Immissionen ausreichend entfernt und tangieren nach Aussage des Fachamtes das Planungsgebiet nicht.

9. Altlasten

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Die Flächen östlich vom Kempesee sind nur bis zum Uferbereich verfüllt worden. Ein Baugrundgutachten wird erstellt.

10. Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens werden zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange eine Relevanzprüfung und ggf. eine saP durchgeführt.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Falls diese nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen werden können, erfolgt der Ausgleich außerhalb des Baugebietes nach Maßgabe der zuständigen Fachämter.

12. Denkmalpflege

Bodendenkmäler

Innerhalb des Planungsumgriffes wurden umfangreiche archäologische Grabungen bzw. Untersuchungen durchgeführt. Der Großteil des Planungsgebietes ist vollständig ausgegraben und somit „archäologiefrei“.

Im Westen des Planungsgebietes befinden sich punktuell 2 Befunde, welche nur überdeckt und nicht ausgegraben wurden. Ein schmaler Streifen im Süden des Baugebietes wurde ebenso nicht untersucht. Für Bodeneingriffe in diesen Bereichen bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Für die Erschließung und Bebauung des weiteren Baugebietes bestehen keine besonderen Anforderungen.

Im Umfeld des Baugebiets Seehof am Kempesee kann mit weiteren archäologischen Befunden der Vor- und Frühgeschichte gerechnet werden. Zahlreiche unvollständig erfasste Befunde ziehen über die Grabungsgrenzen der jüngst durchgeführten Grabungskampagne hinaus. In erster Linie sind hier drei frühmittelalterliche Gräber im Nordosten und zwei Gruben im Osten zu erwähnen, die konservatorisch überdeckt wurden. Ferner zieht die römische Straße im Norden und Nordosten außerhalb der Grabungsgrenzen weiter, ebenso wie die im Nordwesten, Nordosten und Süden erfassten Siedlungsbefunde, die zu größeren Siedlungsarealen gehören.

Bau- und Kunstdenkmäler

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

Aufgestellt am 25.05.2023
Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
61/2

