

BESCHLUSSVORLAGE V0428/15 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	22.06.2015	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	07.07.2015	Vorberatung	
Stadtrat	30.07.2015	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 177 T "IN-Campus";

Aufstellungsbeschluss

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Für den Bereich des ehemaligen Bayernoilgeländes mit den Grundstücken Flurnummer 4624 und 4624/4 sowie Teilflächen der Flurnummern 4624/83, 4208/12 und 4208/31 der Gemarkung Ingolstadt wird der Bebauungsplan Nr. 177 T „IN-Campus“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zügig durchzuführen und auf die notwendigen Maßgaben der Sanierungsplanung für die Konversionsfläche abzustimmen.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

gez.

Alexander Ring
Berufsm. Stadtrat

gez.

Dr. Rupert Ebner
Berufsm. Stadtrat

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:

Anlass der Planung:

Mit der Schließung des Raffineriestandortes Ingolstadt durch die Bayernoil AG und dem Rückbau der Tankanlagen ab Mitte 2008 wurde eine ca. 108 ha große Fläche am südöstlichen Stadtrand frei. Für südliche Teilfläche des Areals von ca. 32,5 ha wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 177 P „Bayernoil-Süd“ im Jahre 2009 Baurecht für einen Sportpark und Gewerbe geschaffen.

Für die noch zur Verfügung stehende Konversionsfläche von rd. 75 ha wird mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 177 T „IN-Campus“ das städtische Entwicklungsziel verfolgt, eine Folgenutzung aus dem Bereich der automotiven Technologie- und Innovationsentwicklung planungsrechtlich zu ermöglichen und damit den Standort Ingolstadt langfristig zu sichern. Der bisher als Raffinerie genutzte Planungsbereich wird im Sinne einer Konversionsnutzung überwiegend einer gewerblichen und industriellen Nutzung mit Schwerpunkt „Technologie- und Innovation“ zugeführt. Durch Berücksichtigung von großzügigen Grünflächen an den östlichen und nördlichen Grundstücksrändern soll den Anforderungen in unmittelbarer Nachbarschaft der Donauauen und den ökologisch bedeutsamen Landschaftsbestandteilen Rechnung getragen werden und auf Natur und Umwelt besonderes Augenmerk gerichtet werden. So sind von dem Altindustriestandort 60 ha im Sinne einer Konversion baulich nutzbar, 15 ha sind als Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft vorgesehen.

Auf die weiteren Ausführungen in der Planbegründung und im Umweltbericht wird hingewiesen.

Zur detaillierten Prüfung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und Sicherung des Baurechtes für den Technologie- und Innovationspark „IN-Campus“ ist ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Flächennutzungsplan:

Der zur Überplanung anstehende Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 3 BauNVO ausgewiesen. Im nordöstlichen Randbereich ist eine Grünfläche dargestellt. In diesem Bereich reicht auch das östlich liegende Biotop B 267 in den Planungsbereich hinein.

Das gegenwärtige Bebauungsplankonzept enthält im Wesentlichen vorbehaltlich der konkreten Ausgestaltung lediglich eine Darstellung von Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) sowie die Grünflächen im Randbereich. Es ist zu diesem Stand davon auszugehen, dass der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Unter dieser Prämisse ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Planungsumgriff:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 4624 und 4624/4 sowie Teilflächen der Flurnummern 4624/83, 4208/12 und 4208/31 der Gemarkung Ingolstadt mit einer Fläche von insgesamt rd. 77,47 ha. Das Gelände wird im Norden durch den Hochwasserdamm der Donau, im Süden durch den Audi-Sportpark und im Westen durch das Gewerbegebiet Manchinger-Straße und das Gewerbegebiet am Sportpark begrenzt. Im Norden und Osten befinden sich unter Naturschutz stehende Auwaldreste der Donau-Auen, die Bestandteil des FFH-Gebiets Donau-Auen zwischen Ingolstadt und Weltenburg sind. Im Bereich der Eriagstraße überschneidet der Planungsumgriff einen Teilbereich (Straßenverkehrsfläche) der Bebauungs- und Grünordnungspläne Nr. 177 P und Nr. 177 P Ä I, um die Erschließung an die aktuellen Anforderungen anpassen zu können.

Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung:

Die Grundstücke werden sich voraussichtlich in einem absehbaren Zeitraum im Eigentum des Investors / Projektentwicklers (IN-Campus GmbH) befinden, so dass ein Baulandumlegungsverfahren zur Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff BauGB nicht erforderlich ist.

Abwägungsschwerpunkte:

Die derzeit vorliegende Plandarstellung beinhaltet im Wesentlichen eine flächenmäßige Darstellung des Gewerbegebietes (GE) und des Industriegebietes (GI) sowie der Grünflächen im östlichen Randbereich. In Abhängigkeit von der Situierung und der konkreten Art der einzelnen Nutzungen können die planungsrechtlichen Anforderungen, beispielsweise die Anforderungen des Immissionsschutzes oder die Anforderungen an die Bodensanierung, variieren. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von folgenden Prüfungs- und Abwägungsschwerpunkten auszugehen, die im laufenden Bauleitplanverfahren näher behandelt werden:

- Konkretisierung des Nutzungskonzeptes einschließlich der Grünordnung, insbesondere zu den benachbarten Bereichen des Auwaldes
→ *erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens in Abstimmung mit Audi / IN-Campus*
- Erschließungskonzept
→ *Für eine leistungsfähige Erschließung des Planbereichs und der Gesamtentwicklung des Bereichs an der Manchinger Straße wird es vor allem als notwendig erachtet, eine zweite Anbindung an das übergeordnete Netz, hier an die Autobahn BAB 9 zu ermöglichen. Es wurden bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens hierzu Möglichkeiten einer Paralleltrasse über die Straße Am Auwaldsee und baulicher Anpassung der Anschluss-*

Stelle Ingolstadt Süd mit der Autobahndirektion Südbayern untersucht. Für den erforderlichen Umbau des Anschlusses an die BAB 9 werden die rechtlichen Grundlagen durch einen eigenen Bebauungsplan Nr. 177 S „Autobahnanschluss IN-Süd“ aufgestellt. Weitere Maßnahmen und verkehrliche Erfordernisse werden durch ein Verkehrsgutachten geprüft. Dieses wird im Zuge des weiteren Verfahrens fortgeschrieben.

- *Immissionsschutzanforderungen (Verkehrslärm / Anlagenlärm)
→ Hinsichtlich der Belange des Lärm-Immissionsschutzes ist die ACCON GmbH Greifenberg mit der gutachterlichen Begleitung des Verfahrens betraut. In diesem Zusammenhang wird unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung die mögliche Zusatzbelastung über das Plangebiet ermittelt. Als Maßstab für die gutachterliche Bewertung werden die einschlägigen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) herangezogen. Die Sicherstellung der entsprechenden maximal zulässigen Zusatzbelastung im Umfeld des Plangebietes erfolgt dabei über die Festsetzung von Emissions- und ggf. Zusatzkontingenten entsprechend der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung). Die Zusammenstellung der entsprechenden Eingangsdaten, Berechnungsgrundlagen, die Ergebnisse der Berechnungen sowie der daraus abgeleitete Vorschlag für den Satzungs- und Begründungstext erfolgt in einem schalltechnischen Gutachten.*

Im Rahmen der Lärmschutzuntersuchung werden sowohl der sich aus dem Betrieb des IN-Campus ergebende Lärm (Anlagenlärm) sowie der sich aus dem kausal bedingten Mehrverkehr ergebende Lärm (Verkehrslärm) berücksichtigt. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen fließen im Zuge des weiteren Verfahrens in den Bebauungsplan ein.

- *Bodensanierung
→ Aufgrund seiner Vornutzung als ehemaliger Standort für eine Raffinerie liegen auf dem BayernOil-Gelände Belastungen von Boden und Grundwasser mit Schadstoffen vor. Das Areal ist damit eine Altlast i. S. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Relevant und somit zu betrachten sind im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung und die Belange des Umweltschutzes die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser.*

Räumlich differenzierte Vorgaben zur Sanierung des Grundwassers liegen seitens der zuständigen Fachbehörden vor. Die Sanierung des Wirkungspfades Boden-Mensch richtet sich nach der geplanten campusähnlichen Nutzung. Auch diesbezüglich liegen die Vorgaben der Fachbehörden vor.

Die in den bisherigen Untersuchungen festgestellten Verunreinigungen sind angesichts dieser Vorgaben grundsätzlich beherrschbar und sanierbar. Dazu muss, ggf. nach Abschluss ergänzender Untersuchungen, ein Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG unter Berücksichtigung der aktuellen planerischen Gegebenheiten erstellt und nach Verbindlicherklärung oder sonstiger Inkraftsetzung (insbesondere durch Sanierungsvertrag) umgesetzt werden. Die Sanierung soll sukzessive mit der Entwicklung des Campus erfolgen; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind daher zu jeder Zeit sicherzustellen. Bis zur Planreife des Bebauungsplanes i.S.d. § 33 BauGB, spätestens jedoch bis zum Satzungsbeschluss muss in rechtlicher, tatsächlicher und finanzieller Hinsicht gewährleistet sein, dass eine den planungsrechtlichen Anforderungen entsprechende Sanierung erfolgt.

Es wird angestrebt, das BayernOil-Gelände nach der Sanierung gemäß Ziffer 4.1.5 BayBodSchVwV als nutzungsorientiert saniert aus dem Altlastenverdacht zu entlassen und gemäß Art. 3 Abs. 2 BayBodSchG einen entsprechenden Sanierungsvermerk im Altlastenkataster des Landesamts für Umwelt einzutragen.

- Umweltauswirkungen allgemein / Darstellung im Umweltbericht
→ *Im Umweltbericht wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die maßgeblichen Umweltschutzgüter nach derzeitigem Kenntnisstand erfasst. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird diese Bewertung fortgeschrieben und konkretisiert. Die Untersuchungen zur SAP finden derzeit noch statt. Hierbei wird auch auf die Anforderungen in Bezug auf die FFH-Schutzgebiete eingegangen.*
- Eingriffe in Natur und Landschaft / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
→ *Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist demnach nur erforderlich, wenn und soweit durch das neue Planungskonzept gegenüber der früheren intensiven industriellen Nutzung durch die Raffinerie zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Auf die Darstellung im Umweltbericht wird hingewiesen.*

Weiteres Vorgehen:

Der Stadtrat erteilt mit dem Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens den Auftrag an die Verwaltung, das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen. Regelmäßig werden im nächsten Schritt die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die in diesem frühzeitigen Verfahrensstadium üblicherweise noch nicht vollständigen Aussagen zu den genannten Abwägungsschwerpunkten werden bis zur Genehmigung des Bebauungsplanentwurfes vervollständigt und in das Planungskonzept eingearbeitet. Das konkrete Nutzungskonzept und der Sanierungsplan sind aufeinander abzustimmen.