



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 114 Ä VI „Südlich Corelliweg“



BEGRÜNDUNG

STAND: November 2015
Satzungsbeschluss

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 114 Ä VI „Südlich Corelliweg“

PLANBEGRÜNDUNG

16.01.2015
ERGÄNZT 05.06.2015
ERGÄNZT 03.11.2015

TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 114 Ä VI „Südlich Corelliweg“

- 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 / Grundwasserverhältnisse
 - I.3.5 Infrastruktur / öffentlicher Nahverkehr
- I.4 Bodenordnende Maßnahmen**
- 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 Ver- und Entsorgung
- I.7 Entwässerung**
- I.8 Immissionen / Emissionen**
- I.9 Altlasten und Kampfmittel**
- I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- I.11 Bodendenkmäler**
- I.12 Kosten**

I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Anlass der Planung ist die Klärung und Sicherung der rechtlichen Qualität der verbleibenden öffentlichen Grünfläche sowie die Abgrenzung des aus heutiger städtebaulicher Sicht für eine bauliche Nutzung geeigneten Teilbereiches an der Gaimersheimer Straße.

Der zu überplanende Bereich wurde bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 114 aus dem Jahr 1965 als öffentliche Grünfläche mit einer an der Gaimersheimer Straße anliegenden Hofstelle festgesetzt. Eine Übernahme der Fläche in das Eigentum erfolgte bislang nur für den westlichen Teil auf dem sich der Spielplatz am Corelliweg befindet. Der Bereich um den bestehenden Bolzplatz befindet sich auf Pachtgrund. Südöstlich des Hofes wurde 1990 ein Lebensmittelmarkt errichtet.

Das Plangebiet wird im Bereich um die aufgegebene Hofstelle als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im verbleibenden Teil wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie Bolzplatz festgesetzt

I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 114 Ä II, der in Teilbereichen den Bebauungsplan Nr. 114 ersetzt.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche unter 20.000 qm) erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Im beschleunigten Verfahren entfallen die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ausschlussgründe für ein 13 a - Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor, da das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet bzw. keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt werden. Von der Möglichkeit auf Verzicht der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt ist der überwiegend zur Überplanung anstehende Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Durch die teilweise Umwandlung in Wohnbaufläche ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Dazu wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

I.3.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 2 km Luftlinie nordwestlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt im sogenannten „Piusviertel“.

I.3.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

2701/2*, 2702;

I.3.3 Größe

| | | |
|---------------|-------------|--------|
| Bruttobauland | ca. 1,06 | 100 % |
| Nettobauland | ca. 0,36 ha | 36,6 % |

| | | |
|-----------------------------|-------------|--------|
| Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 0,06 ha | 5,5 % |
| Grünfläche | ca. 0,61 ha | 57,9 % |

I.3.4 Beschaffenheit / Grundwasserverhältnisse

Das Baugebiet ist nahezu eben. Das Geländeniveau des Plangebietes liegt auf dem Niveau der anliegenden Gaimersheimer Straße.

Grundwasserverhältnisse

Das langjährige Jahresmittel der Grundwasserstände liegt bei 370,70 m ü.N.N. bzw. ca. 3,80 m unter Geländeoberkante (GOK). Die Maximalwerte (Beobachtungszeitraum seit 1993) liegen bei 371,10 m ü. N.N. bzw. ca. 3,40 m unter GOK.

Die Grundwasserhauptfließrichtung verläuft in südöstlicher Richtung.

Die geplante Bebauung wird nur bei tiefgründigen Bauwerken (Tiefgaragen) in grundwasserführende Schichten eingreifen, welche entsprechende Wasserhaltungsmaßnahmen bedingen. Erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigungen von Grundwasserstand und -fließrichtung sind aufgrund der hohen Grundwassermächtigkeit von rund 3 – 4 m nicht zu erwarten.

I.3.5 Infrastruktur / öffentlicher Nahverkehr

Die Universität sowie die Technische Hochschule liegen Luftlinie ca. 1,5 und 2,3 km entfernt.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind im direkten Anschluss an das Grundstück sowie nordwestlich im Bereich der Permoser Straße und im Westpark vorhanden.

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Buslinie 10 und die Nachtbuslinie N 3.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

I.5.1 Bauliche Ordnung

Die Ziele des Bebauungsplanes sind die Schaffung innenstadtnaher Wohnungen für Studenten.

Realisiert werden soll dies in einem ersten Bauabschnitt in zwei, von der Straße, zurückgesetzten punktförmigen viergeschossigen Baukörpern mit je 24 Appartements.

Zu einem späteren Zeitpunkt wird das bestehende Gebäude durch einen ebenfalls viergeschossigen Baukörper mit insgesamt 28 Appartements ersetzt. Die Geschossigkeit nimmt Bezug zur vorhandenen westlich und südöstlich gelegenen Bebauung.

Art der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Mit der Realisierung der geplanten Bebauung in zwei Bauabschnitten ergeben sich stark unterschiedliche Grundstücksgrößen (BA I ca. 2913 m², BA II ca. 961 m²; Grenze ist noch nicht klar definiert). Die übliche Festsetzung einer Geschossflächen- und Grundflächenzahl ist in diesem Fall nicht das optimale Mittel um die gewünschte Baumasse zu bestimmen. Das Maß der baulichen Nutzung wird daher über eine absolute maximale Grund und Geschossfläche in m² sowie die Geschossigkeit festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche / bauplanungsrechtliche Abstandsfläche

Durch die Festsetzung von Baugrenzen ohne die Bestimmung dass die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten sind kann der Bauherr diese ausnutzen ohne an das Abstandflächenrecht gebunden zu sein.

Die Festsetzung der bauplanungsrechtlichen Abstandsfläche ist durch die Lage der Baugrenzen, die maximale Geschossigkeit sowie die maximale Wandhöhe hinreichend bestimmt. Die Lage der Baufenster wurde so gewählt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke gegeben ist und keine nachbarschützenden Belange verletzt sind.

Stellplätze

Die Stellplätze für den ersten Bauabschnitt sind gebündelt zwischen den beiden Baukörpern mit der Längsseite zur öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Dadurch wird die Störung durch den PKW-Verkehr auf die vorhandene Wohnbebauung so gering wie möglich gehalten. Bei Realisierung des zweiten Bauabschnitts werden die zusätzlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Nebenanlagen

Zur Unterbringung der notwendigen Fahrradstellplätze und Mülltonnen sind drei Flächen für Nebenanlagen den Baukörpern zugeordnet.

Die hinter liegenden Baukörper können von der städtischen Müllabfuhr nicht angefahren werden. Um die Entleerung sicherzustellen ist eine Mülltonnensammelstelle an der Gaimersheimer Straße angeordnet, an dem die Tonnen am Entleerungstag bereitgestellt werden können.

Grundstückszufahrten

Aufgrund der hohen Anzahl der Wohneinheiten und der Länge der Zufahrt zu den Stellplätzen beträgt die Breite des privaten Verkehrsweges 6,0 m. Damit ist ein reibungsloser Begegnungsverkehr gegeben. Die Zufahrt zur künftigen Tiefgarage erfolgt über die private Verkehrsfläche.

Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen, an öffentlichen Grünflächen und zur freien Landschaft sind als sockellose transparente Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

Im Bereich des Bolzplatzes sind notwendige Ballfangmaßnahmen in der dafür notwendigen Höhe zulässig.

I.5.2 Grünordnung

Durch die Ausweisung von Bauflächen im nördlichen Bereich verringert sich die bisherige Grünfläche. Der vorhandene Bolzplatz muss daher verlegt werden. Der bisherige Kinderspielplatz bleibt erhalten.

Die langfristige Sicherung der öffentlichen Grünfläche ist über einen bereits abgeschlossenen Pachtvertrag bis mindestens Oktober 2045 sichergestellt.

I.6 Erschließung

I.6.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet ist im Nordosten durch die Gaimersheimer Straße erschlossen: Um an der Ostseite die Zufahrt zu den hinter liegenden Gebäuden zu ermöglichen wird ein Teil des Bestandsgebäudes abgerissen. Die Erschließung der einzelnen Gebäude erfolgt über private Verkehrsflächen.

Im Nordwesten grenzt der Corelliweg (Fuß- und Radweg) an.

Der ruhende Verkehr wird im ersten Bauabschnitt oberirdisch gebündelt zwischen den Baukörpern angeordnet. Bei Weiterführung der Bebauung werden die zusätzlichen Stellplätze in einer zu errichtenden Tiefgarage nachgewiesen.

I.6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Gas, Abwasser, fernmeldetechnische Versorgung) ist durch vorhandene Leitungen gewährleistet.

Die Müllentsorgung ist gesichert.

Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das städtische Erdgasnetz angeschlossen.

Für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung besteht die Möglichkeit zur aktiven (z.B. thermische Solaranlagen) und passiven (z.B. Wintergarten) Solarenergienutzung.

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über vorhandene Kanäle mit Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation

I.7 Entwässerung

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen des Plangebiets ist entsprechend den allgemeinen Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Der Nachweis dazu ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Bauwasserhaltung

Einer Einleitung von Grundwasser in den Mischwasserkanal aus Bauwasserhaltung wird angesichts der Fremdwasserproblematik grundsätzlich nicht zugestimmt.

Sollten tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich werden, sollen hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen dieser Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und gegebenenfalls die Einleitungsstelle mit den Ingotstädtern Kommunalbetrieben abzuklären.

Für die Einleitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

I.8 Immissionen/ Emissionen

Da die Fassaden aller drei Baukörper den unterschiedlichsten Lärmeinwirkungen (Straße, Supermarkt, Parkplatz, Bolzplatz) ausgesetzt sind, ist festgesetzt, dass alle Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 sowie mit schallgedämmten Zwangsbelüftungen auszustatten sind, so dass auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr gewährleistet ist.

I.9 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

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

Kampfmittel

Auf Luftbildern von 1945 sind auf dem Baugrundstück keine Bombenrichter zu erkennen, jedoch wurde das weitere Umfeld des Plangebiets im 2. Weltkrieg bombardiert. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Sprengmittel aufgefunden werden.

Ein entsprechender Hinweis auf eine Empfehlung eine Untersuchung des Geländes vor dem Beginn von Erdarbeiten sowie die Vorgehensweise im Fall von Fundmunition ist im Bebauungsplan enthalten.

I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB sind damit nicht erforderlich.

I.11 Bodendenkmäler

Mit archäologischen Bodenfunden ist nicht zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht nach Art.8 DSchG ist im Bebauungsplan enthalten.

I.12 Kosten

Kosten für eventuelle Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum sind nicht zu erwarten, Sollten dennoch Kosten anfallen sind diese vom Verursacher zu tragen.

Für die Verlegung bzw. Neuanlage des Bolzplatzes ist mit Kosten von ca. 20.000 € zu rechnen.

Aufgestellt am 03.11.2015

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/2