

| | | |
|--|-------------------|--------------------------------|
| BESCHLUSSVORLAGE V0151/16 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 | 19.02.2016 | |

| Gremium | Sitzung am | Beschlussqualität | Abstimmungs- ergebnis |
|---|-------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung | 15.03.2016 | Vorberatung | |
| Stadtrat | 14.04.2016 | Entscheidung | |

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 T "IN-Campus";

Entwurfsgenehmigung

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung in die Abwägung eingestellt.
2. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 177 T „IN-Campus“ mit Begründung und Umweltbericht wird genehmigt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

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:

Verfahrensstand:

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 30.07.2015 das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 177 T „IN-Campus“ und zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens eingeleitet (Beschlussvorlage V0428/15 vom 22.06.2015). Dieser Beschluss und die anschließende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in den Amtlichen Mitteilungen Nr. 35 der Stadt Ingolstadt am 26.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 31.08.2015 bis einschließlich 02.10.2015 durchgeführt. Während dieser Zeit lagen die Planunterlagen im Stadtplanungsamt zur Einsichtnahme und Erörterung für die Allgemeinheit öffentlich aus. Ergänzend konnten die Planunterlagen in diesem Zeitraum im Internetauftritt der Stadt Ingolstadt öffentlich eingesehen werden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auch der Bezirksausschuss des Stadtbezirks IV – Südost angehört.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und um Stellungnahme bezüglich eventuell zu berücksichtigender Planungsmerkmale, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Planungsbereiches bedeutsam sein können, sowie auch

im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten. Diese Aufforderung erfolgte mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 26.08.2015.

Es wurden 67 Fachdienststellen, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind 43 Stellungnahmen eingegangen, die in der Anlage den für die Entscheidung zuständigen Stadtratsgremien nach Fachbereichen gegliedert und in einer z.T. sinnwährend gekürzten, jedoch in den abwägungsrelevanten Inhalten vollständigen Fassung wiedergegeben werden. Diese Stellungnahmen sind jeweils mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung kommentiert.

Themenschwerpunkte:

Als abwägungsrelevante Themen haben sich in der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen folgende Schwerpunkte bestätigt:

- **Städtebauliches Konzept**

Das innere städtebauliche Konzept am IN-Campus strebt eine Mischung aus geschlossenen Baukörpern an, die durch Straßen, Plätze und Freiräume miteinander verbunden werden.

Das übergeordnete städtebauliche Konzept sieht eine zentrale Magistrale mit einem nördlichen Hochpunkt als Abschluss (und Pendant zum Stadion im Süden) und eine Verdichtung der baulichen Nutzung im zentralen Bereich inkl. Adressbildung und Schaffung einer Eingangssituation im zentralen Bereich der Eriagstraße vor. Die zentrale Magistrale schafft Orientierung sowohl für die Nutzer als auch Besucher des Geländes und bildet somit eine zentrale Vernetzungs-, Bewegungs- und Kommunikationsachse.

Die im süd-östlichen Planungsgebiet liegenden Gewerbeflächen („Innovationsdörfer“) schließen sich nun an das Industriegebiet an. Dadurch entsteht ein größerer Abstand mit Flächen für Natur und Landschaft zu den benachbarten Schutzgebieten.

Die bestehende Eriagstraße soll nach Norden verlängert und mit der Straße Am Auwaldsee verbunden werden. So wird eine optimale öffentliche Erschließung entlang der gesamten westlichen Achse geschaffen.

- **Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz**

Die Belange werden im Umweltbericht behandelt und durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch die ökologisch faunistische Arbeitsgemeinschaft – ÖFA, Schwabach sowie eine FFH-Verträglichkeitsstudie durch Arcadis Deutschland GmbH, Berlin ergänzt.

Das Ergebnis der saP kommt zu dem Schluss, dass der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 177 T „IN-Campus“ mehrfach sehr stark anthropogen überprägt wurde. Große Teile des Raffineriegeländes waren als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht geeignet und die Wiederbesiedlung durch bodenlebende Tiere stark erschwert. Beim Rückbau der Anlagen wurden die während der Betriebsphase entstandenen Lebensräume wieder weitgehend zerstört. Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass in den Randbereichen des ehemaligen Raffineriegeländes ein großes Besiedlungspotenzial vorhanden ist. Bei einer entsprechenden Gestaltung und Optimierung der Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft können erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Populationen und damit Verbotstatbestände vermieden werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m.

Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplante Konversion des ehemaligen Raffineriegeländes in eine gewerbliche und industrielle Nutzung mit Schwerpunkt „Technologie- und Innovation“ für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie nicht erfüllt.

Das Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsstudie kommt zu dem Schluss, dass es durch die Konversion des ehemaligen Raffineriegeländes in einen Technologie-Park zu Auswirkungen kommen kann. Sowohl baubedingt als auch anlagenbedingt sind Beeinträchtigungen in den an das IN-Campus Gelände angrenzenden Lebensräumen nicht auszuschließen. Die zu entwickelnden Gewerbe- und Industrieflächen sind allerdings aufgrund ihrer Vornutzung so stark anthropogen überprägt, dass diese Auswirkungen als mittel einzustufen sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgte nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die Grundlage der Bilanzierung war der Geländezustand zum Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe der Raffinerie. Im Norden und Osten des Plangebietes sind insgesamt 15 ha zusammenhängende Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Der Ersatz für die im Februar 2016 durchgeführten Rodungsumfänge ist darin enthalten. Auf dieser Fläche soll eine Auenlandschaft mit den Elementen Wald, Hecke, Brenne und Gewässer bzw. Altwasserarm oder trocken-gefallenes Kiesbett realisiert werden. Durch initiierte Maßnahmen und vor allem durch die entsprechende Pflege sollen sich langfristig diese Flächen mit denen im näheren Umfeld vorkommende Lebensräume verzahnen. Eine aktive Nutzung der 15 ha zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird ausgeschlossen.

- **Immissionsschutz / Lärmschutz**

Hinsichtlich der Belange des Lärm-Immissionsschutzes ist die ACCON GmbH, Greifenberg mit der gutachterlichen Begleitung des Verfahrens betraut. In diesem Zusammenhang wurde unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung die mögliche Zusatzbelastung über das Plangebiet ermittelt. Die vom Gutachter vorgeschlagenen bzw. ermittelten Schallkontingente sind im Planteil entsprechend festgesetzt.

- **Verkehrerschließung / Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems**

Durch das Büro TransVer wurde eine Verkehrsuntersuchung zu dem gegenständlichen Bebauungsplan vorgelegt. Darin sind für das 60 ha GE/GI Gebiet die zu erwartenden Verkehrsmengen sowohl für den Prognosefall 2025 als auch für den Prognosefall 2035 abgeschätzt worden. Darauf aufbauend wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen verschiedener Knotenpunkte vorgenommen und dort, wo diese nicht ausreichend dimensioniert sind, Vorschläge zum Ausbau der unterschiedlichen Knotenpunkte sowie zur Verbesserung des Verkehrsabflusses mittels Signalsteuerung konzipiert.

Insgesamt wird eine gute, leistungsfähige Verkehrsanbindung durch die Studie prognostiziert. Auch in den Spitzenstunden ist es möglich, alle Knotenpunkte leistungsfähig zu gestalten.

Eine Stärkung der ÖPNV-Anbindung (z.B. Möglichkeit zur Linienführung von ÖPNV direkt durch den IN-Campus) und des Fahrradverkehrs (z.B. Durchbindung der zentralen Ader am IN-Campus zum Radweg am Donau-Damm) wird gezielt in der weiteren Ausplanung des IN-Campus berücksichtigt.

- **Sanierung der schadstoffbelasteten Flächen des ehemaligen Raffineriegeländes und Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung auf der gesamten verfahrensgegenständlichen Konversionsfläche**

Auf Basis folgender wesentlicher Sanierungsprämissen

- Schutz vor Abstrom von Schadstoffen auf Nachbargrundstücke
- Schutz der Menschen (Mitarbeiter, Besucher) auf dem Gelände
- Sanierung unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die Zielnutzung Gewerbe- und Industriegebiet

werden im Sanierungsplan konkrete Maßnahmen zur Schadstoffbeseitigung festgelegt. Für die Hauptschadensbereiche am Gelände erfolgt kurz- bis mittelfristig (5-7 Jahre) eine drastische Schadstoffentfrachtung unter Berücksichtigung der technischen Machbarkeit und der Verhältnismäßigkeit durch Bodenaushub und Air-sparging (Boden-Luft-Absaugung) bis in die gesättigte Bodenzone (d.h. auch unterhalb des Grundwasserstandes). Um das Abströmen von Schadstoffen vom Gelände zu verhindern, wird an der südöstlichen Grenze des Plangebiets unter Einsatz einer Brunnengalerie und einer Grundwasserreinigungsanlage eine vollständige Abstromsicherung durchgeführt werden. Diese soll spätestens im Jahr 2018 die bereits seit 2015 betriebene umfangreiche Abstromsicherung ersetzen bzw. ergänzen und langfristig betrieben werden.

Die Sanierungsziele, die geplanten Dekontaminations-, Sicherungs-, Schutz-, Beschränkungs- und Überwachungsmaßnahmen sowie die Eigenkontrollmaßnahmen, mit denen nachzuweisen ist, dass die Sanierungsziele dauerhaft erreicht wurden, sind im Sanierungsplan der R&H Umwelt GmbH detailliert beschrieben. Durch die geplanten Maßnahmen - insbesondere bezüglich der Wirkungspfade Boden-Mensch, Bodenluft-Mensch und Grundwasser-Bodenluft-Mensch - wird unter anderem sichergestellt, dass im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfüllt werden. Der Sanierungsplan einschließlich aller ergänzenden Dokumente ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Der abzuschließende Sanierungsvertrag zwischen der Stadt Ingolstadt, IN-Campus GmbH und Bayernoil GmbH ist Gegenstand einer separaten Sitzungsvorlage.

Im Einzelnen wird auf die Abwägungstabelle in der Anlage verwiesen, die in thematische Fachbereiche gegliedert ist. Die Reihenfolge der Fachbereiche enthält keine Wertung der einzelnen Themen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind sämtliche öffentliche und private Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Weiteres Vorgehen:

Im Anschluss an den Beschluss des Stadtrates über die Genehmigung der Entwürfe der Bauleitpläne (Bebauungs- und Grünordnungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes) erfolgt die Bekanntmachung dieses Beschlusses (Entwurfsgenehmigung) und der Entwurfsauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Ebenso werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Behandlung ihrer Stellungnahmen unterrichtet und erneut beteiligt. Die Schlussabwägung erfolgt dann im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch die Stadtratsgremien. Es wird angestrebt, den Satzungsbeschluss zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 S „Autobahnanschluss IN-Süd“ herbeizuführen.