

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEPARK
GROSSMEHRING/KÖSCHING**

BEGRÜNDUNG

**DIPL. ING. GERHARD KNOPP
DIPL. ING. BARBARA KNOPP-KÖRTE**

**Architekt BDA/DWB/SRL
Architektin BDA**

**8000 München 40, Ainmillerstraße 35
Telefon 089/398910 und 397177
Telefax 089/339623**

DIPL. ING. WOLFGANG WEINZIERL

Landschaftsarchitekt BDLA

**8070 Ingolstadt, Parkstraße 10
Telefon 0841/69048
Telefax 0841/69047**

Stand 9. November 1991

INHALTSVERZEICHNIS

0 Vorbemerkungen

- 0.1 Bisheriges Verfahren
- 0.2 Bestandteile des Bebauungsplans
- 0.3 Modifizierungen
- 0.4 Beauftragte Fachplanungsbüros und Stellen

1 Anlaß der Planung

2 Planungsgebiet

- 2.1 Lage im Raum
- 2.2 Abgrenzung und Größe
- 2.3 Vermessung
- 2.4 Äußere Erschließung
- 2.5 Einfügung in das landschaftliche Gesamtgefüge
- 2.6 Regionalplanerische Aspekte

3 Bestandsanalyse Beschaffenheit des Planungsgebietes

- 3.1 Topographie
- 3.2 Böden
- 3.3 Grundwasser
- 3.4 Vegetation
- 3.5 Denkmalwerte
- 3.6 Verbliebene Einrichtungen und Nutzungen
- 3.7 Altlasten

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

- 4.1 Erschließung
- 4.2 Versorgung

4.3 Entsorgung

4.3.1 Abwässer

4.3.2 Abfälle/Reststoffe

5 Planungsgrundsätze für den städtebaulichen Entwurf

5.1 Generelle Leitlinien

5.2 Erschließung Straße/Bahn

5.3 Nutzung

5.4 Infrastrukturelle Ausstattung - Belange des Umweltschutzes

5.5 Gestaltung

5.6 Grünordnung

6 Städtebaulicher Entwurf

Nutzungs-, Baumassen- und Erschließungskonzept mit Grünordnungskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan

6.1 Nutzungszonen

6.2 Baumassen

6.3 Erschließungssystem

6.4 Grünordnung

7 Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs in den Bebauungsplan vom 09. November 1991

7.1 Geltungsbereich

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.3 Überbaubare Flächen

7.4 Bauweise und Gestaltung der Baukörper

7.5 Verkehrsanlagen

7.5.1 Zufahrten

7.5.2 Verbindungsspanne zwischen Zufahrt NW und NO

7.5.3 Nord-Süd-Hauptsammelstraßen

7.5.4 Ost-West-Erschließungsstraße

7.5.5 Sonstige Straßen

7.5.6 Fuß- und Radwege

7.5.7 Öffentlicher Busverkehr

7.5.8 Hubschrauber-Landeplatz

7.6 Schallschutz

7.6.1 Anforderungen an den Schallschutz

7.6.2 Gewählte Immissionsorte außerhalb des Baugebietes und reduzierte Immissionsrichtwerte

7.6.3 Ermittlung immissionsbezogener Schalleistungspegel

7.6.4 Aufteilung des Bebauungsplangebietes in Teilflächen für die Festlegung unterschiedlich starker Schallemissionen

7.7 Denkmäler

7.8 Grünordnung

8. Umlegung/Kostenübersicht

BEGRÜNDUNG

Bebauungs- und Gründordnungsplan

"Gewerbepark Großmehring/Kösching"

(auf dem ehemaligen Shellgelände)

Stand: 11. November 1991

(Auslegung 19.11.-19.12.1991)

Bebauungsplan
vom 9.11.1991

0 Vorbemerkungen

Der von den Gemeinderäten Großmehring/Markt Kösching gebilligte, zur einmonatigen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmte Bebauungsplan ist aus dem Entwurf vom 31.07.1990 weiterentwickelt.

0.1 Bisheriges Verfahren

Für den Entwurf vom 31.07.1990 wurde am 14.08.1990 das Anhörungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingeleitet und das Verfahren der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) 1991 am 28.09.1990 in Markt Kösching, am 29.09.1990 in der Gemeinde Großmehring, durchgeführt (Bürgerversammlungen).

Es wurden 45 Träger öffentlicher Belange beteiligt, denen der Bebauungsplan im Maßstab 1 : 2000 in farbiger Fassung mit Satzung, ein Beiplan im Maßstab 1 : 500 (Sonderzone entlang der Ost-West-Erschließungsstraßen) sowie die Begründung in ihrer 1. Fassung vorlag.

Von den beteiligten 45 Trägern öffentlicher Belange haben

- 12 nicht geantwortet
- 13 keine oder nicht für die Sache relevante Einwände erhoben.

Somit waren 20 Stellungnahmen auszuwerten, in ihrer Tragweite einzuschätzen und nach Ausarbeitung von Empfehlungen an die Gemeinde Großmehring und den Markt Kösching, von den Gemeinderäten zu behandeln und zu verabschieden.

Einen besonderen Stellenwert hatten folgende Aussagen

- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband, Region Ingolstadt
- Landratsamt Ingolstadt
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

- Straßenbauamt Ingolstadt
- Stadt Ingolstadt.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange wurden in öffentlicher Sitzung von den beiden Gemeinderäten am 14.02.1991 behandelt. Zu den einzelnen Anregungen und Bedenken wurden Beschlüsse gefaßt. Sie waren Grundlage für die Überarbeitung des Bebauungsplanes vom 23. Mai 1991.

Die in den Plan vom 23.5.1991 eingearbeiteten Änderungen berührten die Grundzüge des Entwurfes nicht. Sowohl die räumliche Disposition als auch das Erschließungssystem konnten beibehalten werden.

Die Billigungsbeschlüsse bezüglich des geänderten Bebauungsplanentwurfes vom 23.05.1991 wurden vom Marktgemeinderat Kösching sowie vom Gemeinderat Großmehring in der gemeinsamen Sitzung am 23.05.1991 gefaßt. Die sich hieran anschließende Monatsauslegung begann am 18.06.1991 und endete am 18.07.1991.

Die Einwendungen, Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der Monatsauslegung eingingen, wurden vom Marktgemeinderat Kösching in den Sitzungen am 15.10.1991 und 07.11.1991 und vom Gemeinderat Großmehring in der Sitzung am 22.10.1991 behandelt und in die vorliegende Fassung vom 9.11.1991 eingearbeitet.

Die Behandlung der Einwendungen, Anregungen und Bedenken führt zur erneuten, ergänzenden - aber eingeschränkten - Monatsauslegung. Die entsprechende Frist beginnt am 19.11.1991 und endet am 19.12.1991.

0.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Dem Bebauungsplan werden die Beipläne Ia, Ib, II und IIIa, IIIb sowie die Ausschnitte 1 bis 4 zugeordnet, die zusammen mit der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Die Beipläne I, Ia und II (Büro Knopp und Weinzierl) beinhalten einzelne Teilbereiche aus dem Bebauungsplan mit Schnitten. In den Ausschnitten 1 - 4 (Büro Touschek) ist die Ausbildung der Einfahrten von beiden Staatsstraßen St 2231 und St 2335 dargestellt. Die Beipläne IIIa und IIIb zeigen die Lage der Flächenschallquellen mit dem zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LW" auf (IIIa für die Tageszeit, IIIb für die Nachtzeit).

0.3 Modifizierungen

Trotz der erfolgten Konkretisierung und Überarbeitung des Bebauungsplanes vom 09.11.1991 könnten in diesem u.U. weitere Modifizierungen erforderlich werden, da zum Zeitpunkt seiner Ausarbeitung keine Angaben über Nutzer, Parzellengrößen und Strukturen sowie den Arbeitsplatzbesatz und, daraus resultierend, das Verkehrsaufkommen vorlagen.

Sonderzone

Aus diesem Grund können keine abschließenden Aussagen zu den die Erschließungsstraßen begleitenden Vorfeldern der Gebäude - als Sonderzone bezeichnet - hinsichtlich der Parkieranlagen, der im Vorfeld liegenden Nebengebäude und der Gründordnung gemacht werden.

Beipläne zum Bebauungsplan

Die Beipläne Ia, Ib und II enthalten zwar verbindliche Aussagen zu vielen Einzelheiten, jedoch können diese räumlich nicht festgeschrieben (lokalisiert) werden, da die Parzellenteilungen, die auch in die Sonderzone hineinreichen, nicht bekannt sind.

Die Aussagen der Beipläne Ia, Ib und II haben somit prototypischen Charakter.

Die Aussagen der Beipläne IIIa und IIIb beruhen auf dem Gutachten des Schalltechnischen Beratungsbüros Müller-BBM GmbH.

Straßennetz

Obwohl die Fachplanung für das Straßennetz Entwurfsreife erreicht hat, werden während der Ausführungsplanung geringfügige Modifizierungen erforderlich sein.

Ausschnitte 1 - 4

Die Einfahrten sind in den Ausschnitten 1 - 4 dargestellt und wurden inzwischen im Rahmen der Ausführungsplanung überarbeitet.

Modifizierung rechtlich

Da sich das Gebiet des Genehmigungsbereiches des Bebauungsplans in einer Hand befindet, dürften - aus der Sicht des Planverfassers - Modifizierungen oder geringfügige Änderungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren, rechtlich vertretbar sein.

Zur vorliegenden Begründung

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan vom 09.11.1991 (Stand vor der Auslegung am 19. November) stützt sich auf die Begründung vom 31.07.1990 bzw. 23.05.1991. Die Gliederung wird im wesentlichen beibehalten. Neben den im Bebauungsplan vom 09.11.1991 verankerten Änderungen gibt sie Hinweise auf den Stand der Fachplanungen und auf sonstige im Änderungsverfahren angeschnittene Fragen. Eine grobe Kostenübersicht liegt als Anhang bei.

0.4 Beauftragte Fachplanungsbüros und Stellen

Die mit der Ausarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beauftragten Büros sind auf dem Deckblatt der Begründung angeführt.

Als Verbindungsstelle zwischen der TERRENO und den von dieser beauftragten Architektur- und Ingenieurbüros für die einzelnen Fachplanungen ist von der TERRENO das

Büro Knopp und Batzer
Architekten & Ingenieure
Siegessstraße 9
8000 München 40
Telefon 089/34 25 45

beauftragt worden.

Mit den einzelnen Fachplanungen wurden folgende Büros beauftragt bzw. sind folgende Unternehmen zuständig:

Fachbereich Unterabteilung	Büro bzw. Unternehmen
Kläranlage, Abwasser Wasser, Straßen	Ingenieurgemeinschaft Tauschek/EBB Ingenieurbüro Otto Tauschek Ziegeleistraße 26 8070 Ingolstadt Telefon 0841/2328 Telefax 0841/58240 EBB GmbH Ludwig-Eckert-Straße 10 8400 Regensburg Telefon 0941/20040 Telefax 0941/200470
Gründungs- und Hydrologische Fragen	INGEO Beratende Ingenieure und Geologen für Umwelttechnik und Grundbau GmbH Bozener Straße 24 8904 Friedberg Telefon 0821/604010 Telefax 0821/609863
Strom, Gas, Wasser, Wärme	Stadtwerke Ingolstadt Ringierstraße 28 8070 Ingolstadt Telefon 0841/800

Strom	Isar-Amperwerke AG Fliederstraße 26 8070 Ingolstadt Telefon 0841/69041
Müllentsorgung	BÜCHL Entsorgungsberatung Robert-Bosch-Straße 3 8070 Ingolstadt Telefon 0841/964670 Telefax 0841/964679
Telefon	TELEKOM - OPD München Herr Elstner Arnulfstraße 60 8000 München 2 Telefon 089/5588-2551
Schalltechnische Beratung	MÜLLER-BBM GmbH Herr Wittmann Robert-Koch-Straße 11 8033 Planegg bei München Telefon 089/85602-0

1 Anlaß der Planung

Die Shell AG hat vor einigen Jahren die Produktion ihrer Raffinerie bei Ingolstadt eingestellt und 1989 das Areal an das Konsortium Hypo-Bank, München / Roland Ernst, Heidelberg / Bertold Kaaf, Bonn, veräußert, das unter TERRENO GmbH & Co. KG, München, firmiert.

Die Flächen der ehemaligen Raffinerie sind, von einigen kleineren, gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen am nördlichen Rand des Gebietes abgesehen, in den Flächennutzungsplänen der Gemeinde Großmehring und des Marktes Kösching als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Ein Änderungsverfahren der Flächennutzungspläne mit dem Ziel, die auf Köschinger Gemarkung gelegenen kleineren, noch landwirtschaftlich genutzten Flächen in Gewerbeflächen umzuwandeln und für beide Gemeinden eine Anpassung der Flächennutzungspläne an die unterschiedlichen neuen Nutzungsarten vorzunehmen, steht vor dem Abschluß. Parallel dazu wird ein landschaftsplanerisches Sondergutachten vom Büro Dipl. Ing. Weinzierl ausgearbeitet, der einen größeren Ausschnitt des rings um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Gebietes berücksichtigt (Ausschnitt s. K5).

Das gesamte, von dem Konsortium erworbene Areal soll einer Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet, mit Arbeitsplätzen für das produzierende Gewerbe und für den Dienstleistungsbereich, zugeführt werden. Neben den anzusiedelnden Produktionsstätten und Lagerhallen ist auch in geeigneter Lage an die Errichtung von Bürogebäuden, Forschungsstätten und der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Geldinstitute, Post etc.) sowie an zwei Hotels gedacht; auch Flächen für Freizeit und Sport sollen berücksichtigt werden.

Das Gewerbe- und Industriegebiet soll dem örtlichen, regionalen, aber auch überregionalen, z.B. im Zusammenhang mit dem neuen Flughafen München stehenden, Bedarf dienen.

Das Areal wird vom Eigentümer baureif erschlossen und an Interessenten veräußert, teilweise aber auch vom Eigentümer mit Mietobjekten bebaut.

Während der Ausarbeitung des Bebauungsplanes lagen noch keine näheren Informationen über zukünftige Nutzer vor. Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes war die Vorstellung des Eigentümers, das Areal in Zonen unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedlicher gestalterischer Anforderungen zu gliedern, wobei etwa 1/3 der Flächen für Betriebe mit höheren gestalterischen Ansprüchen vorgesehen werden sollten.

Dieses nur in groben Zügen vorgegebene Leitbild führt dazu, daß der Bebauungsplan in seinem System determiniert, innerhalb des Systems aber in den Einzelheiten flexibel sein muß. Die geringe Aussageschärfe des Nutzungsprogrammes hat zur Folge, daß Kenndaten für die Beurteilung der geplanten, im Bebauungsplan festgeschriebenen Maßnahmen, wie z.B. Zahl der Beschäftigten, Verkehrsaufkommen, Tonnage, nur mit großen Bandbreiten angegeben werden können. So ist mit ca. maximal 10.000 Arbeitsplätzen, d.h. rund 30.000 Pkw-Bewegungen und einem Lkw-Aufkommen von mehreren hundert Lkw's pro Tag zu rechnen.

2 Planungsgebiet

2.1 Lage im Raum

KARTE K. 0

Das Planungsgebiet liegt ca. 6,5 km östlich der Stadtmitte von Ingolstadt zwischen der Gemeinde Großmehring (rd. 4500 E) und dem Markt Kösching (rd. 6000 E) auf deren Gemarkungen. Von der Ortsmitte von Großmehring bzw. Kösching beträgt der Abstand zur Grenze des Planungsgebietes ca. 3,0 bzw. 1,5 km (Luftlinie). Von der gegenwärtigen Haupteinfahrt des Planungsgebietes im Südwesten zum Autobahnknoten Ingolstadt Nord sind es 3,8 Streckenkilometer. Vom Autobahnknoten Ingolstadt Nord nach München bzw. Nürnberg sind es ca. 75 bzw. 85 km. Die Donau liegt im Süden des Planungsgebietes ca. 3 km entfernt.

2.2 Abgrenzung und Größe

Grenzen

Das Planungsgebiet wird im Süden von der Staatsstraße St 2231, im Osten von der Staatsstraße St 2335 begrenzt. Im Westen verläuft die Grenze zum Teil entlang des Köschinger Baches und entlang der Grenze zur Gemarkung der Stadt Ingolstadt, während sie im Norden, in sehr bewegter Form, entlang von Feldwegen und Flurabgrenzungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen verläuft. Längerfristig wird im Norden eine Arrondierung des Industrie- und Gewerbegebietes im Zusammenhang mit einer klar konturierten und durch geeignete Pflanzungen gestalteten Grenze zweckmäßig sein.

Etwa in der Mitte des Planungsgebietes verläuft in ost-westlicher Richtung in sehr bewegter, mäandrierender Form die Gemeindegrenze zwischen Großmehring und Kösching. Die Grenze soll, den Interessen beider Gebietskörperschaften Rechnung tragend, begradigt werden.

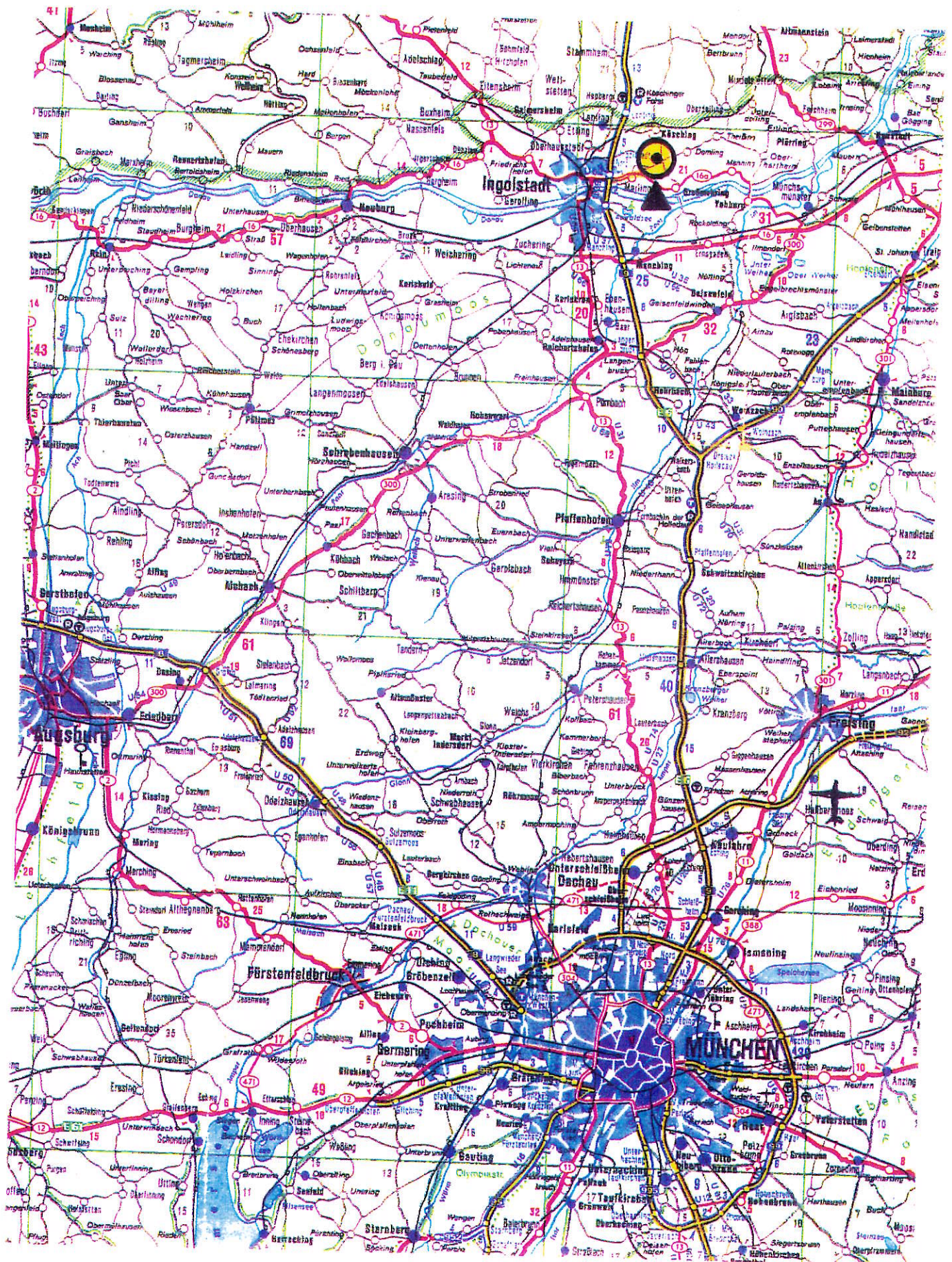
Größe/Abmessungen

Das Planungsgebiet ist rd. 194 ha groß mit Seitenlängen von ca. 1,5 x 1,35 km.

2.3 Vermessung

Im Auftrag der TERRENO GmbH & Co KG wurde im Jahre 1990 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Umgriff vermessen. Die Vermessung erfolgte durch das Ingenieurbüro Tuschek, Ingolstadt.

Die Vermessungspläne M. 1 : 1000 liegen vor und wurden auch dem Vermessungsamt Ingolstadt zur Verfügung gestellt.



KARTE K1
Straße

2.4 Äußere Erschließung

Gegenwärtig ist das Gelände mit zwei Zufahrten an die St 2231 angebunden. Im Zuge der Planung wird die Süd-West-Zufahrt beibehalten, während die Süd-Ost-Zufahrt nach Osten hin verschoben wird.

Außerdem ist im Nordosten des Geländes eine Anbindung an die St 2335, die nach Kösching bzw. Großmehring führt, geplant.

Darüberhinaus ist eine Anbindung an den BAB-Anschluß Lenting möglich. Die entsprechende Trasse ist seit langem im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Kösching dargestellt. Wegen der zu erwartenden verstärkten Verkehrsbelastung des BAB-Anschlusses Ingolstadt Nord und der B 16a aus dem Shell-Gelände und dem von der Stadt Ingolstadt geplanten Gewerbegebiet zwischen der Esso-Raffinerie und der B 16a beabsichtigen die Stadt Ingolstadt und der Landkreis die Durchführung eines gemeinsamen Raumordnungsverfahrens mit dem Ziel der Schaffung eines neuen BAB-Anschlusses zwischen Ingolstadt Nord und Lenting.

Bahn

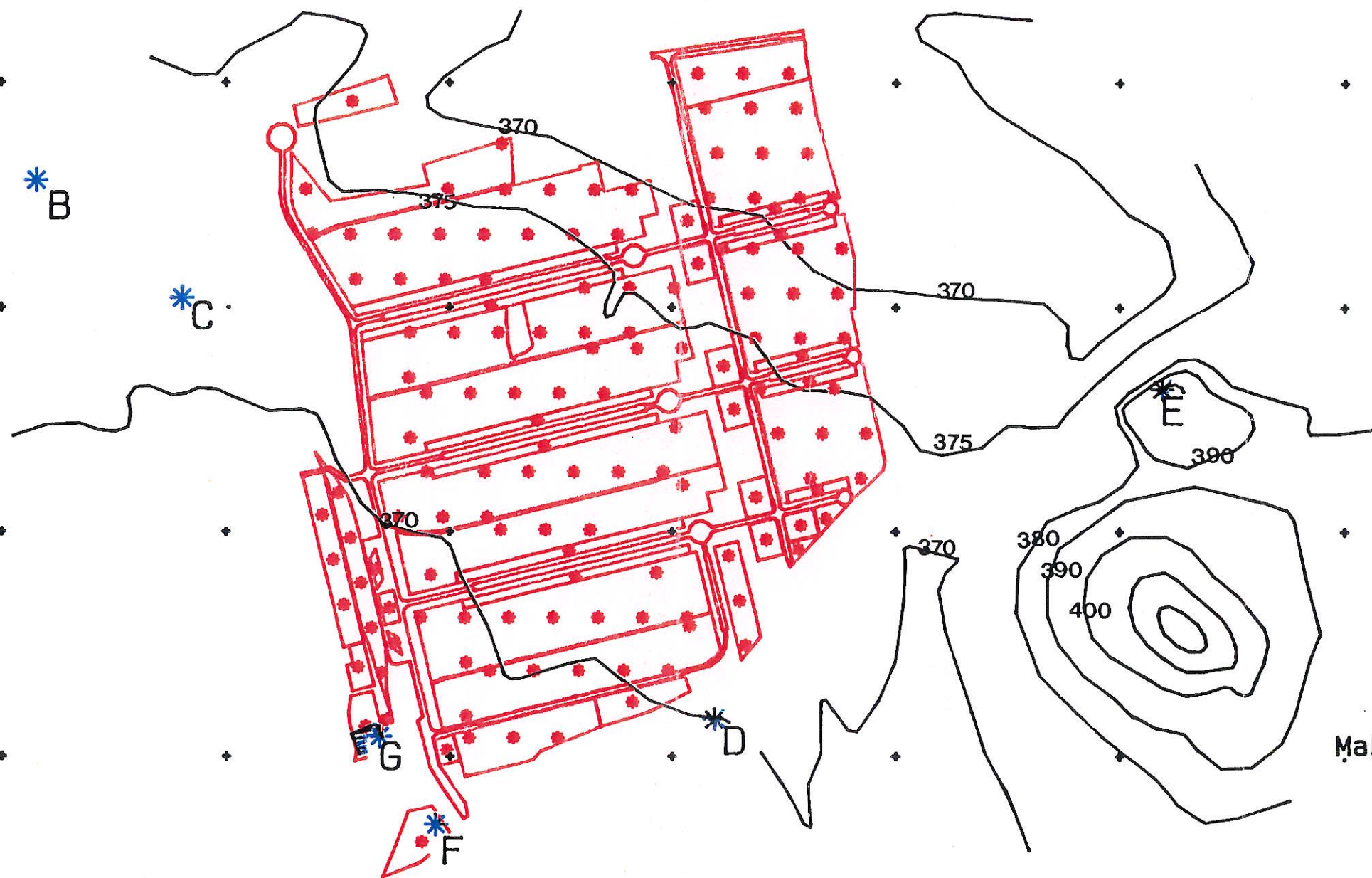
Das Planungsgebiet hat im Südwesten einen Anschluß an das Schienennetz der Bundesbahn, der auch zukünftig erhalten bleibt. Die TERRENO steht wegen Einzelheiten der Technik und Bedienung mit der Bundesbahn in Verbindung.

2.5 Einfügung in das landschaftliche Gesamtgefüge

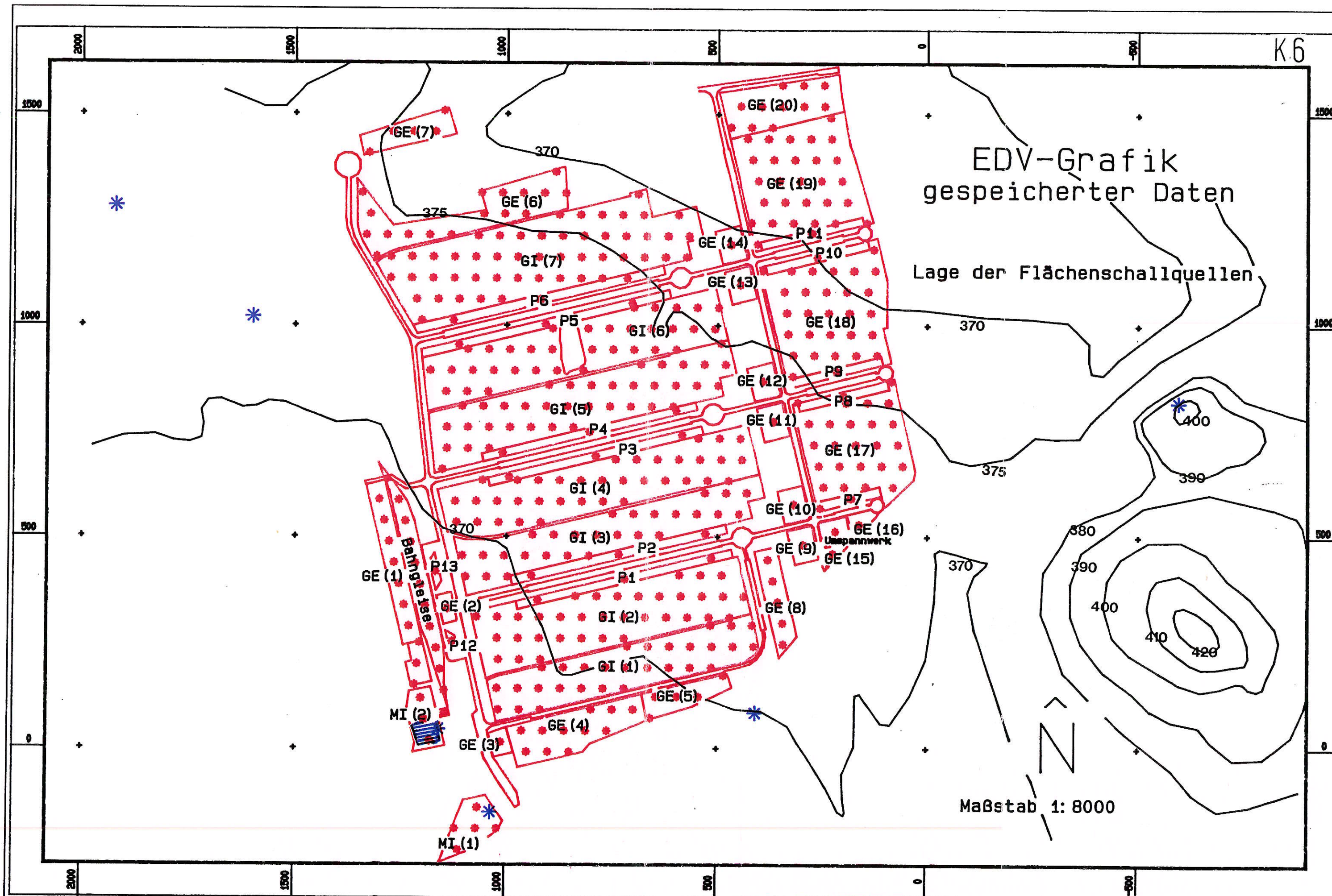
Die höhere Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern) hat eine landschaftsplanerische Einordnung des Gewerbeparks Großmehring/Kösching verlangt. Umfassende Landschaftspläne für die Gemarkungen der beiden Gemeinden können nicht Gegenstand für die Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplanes sein. Es wurde jedoch mit der Regierung von Oberbayern (Herr Unterburger) vereinbart, daß Testausschnitte eines Landschaftsplanes, die dem Nachweis einer Einfügung des Projektes dienen, vom Landschaftsarchitekten Weinzierl erarbeitet werden. Vereinbart wurde aber auch, daß keine unmittelbare Koppelung zwischen der Bearbeitung des Landschaftsplanausschnittes und dem Genehmigungsverfahren für den Bebauungsplan besteht. Eine umfassende Bearbeitung der Landschaft für die beiden Gemeinden ist bereits im Rahmen der Bearbeitung der Landschaftspläne für Großmehring und Kösching eingeleitet.

EDV-Grafik gespeicherter Daten

Lage der Teilflächen
und Immissionsorte



Maßstab 1: 12000



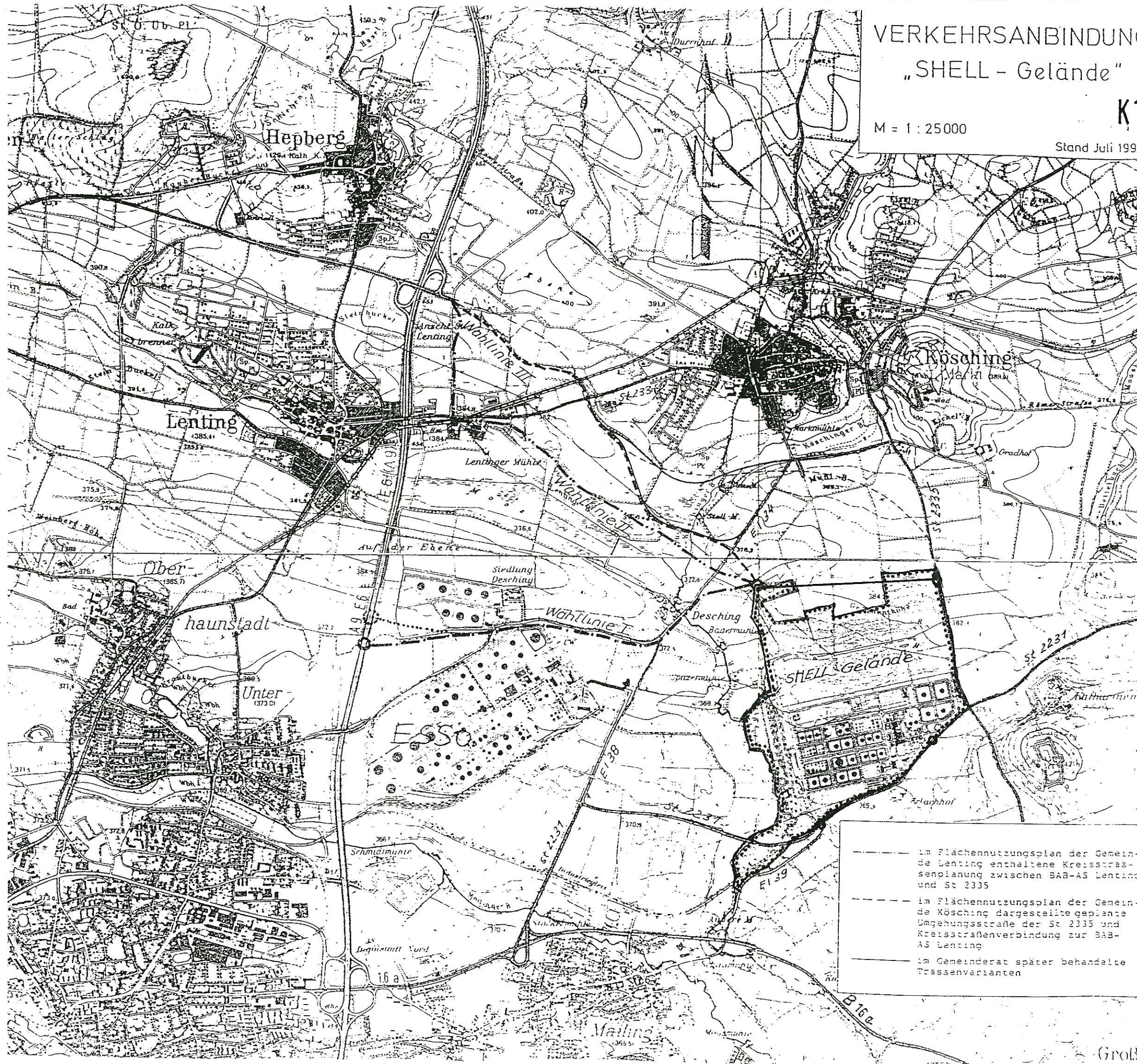
VERKEHRSANBINDUNG

„SHELL - Gelände“

K1

M = 1 : 25000

Stand Juli 1990



- im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lenting enthaltene Kreisstraßenplanung zwischen BAB-AS Lenting und St 2335
- - - im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kösching dargestellte geplante Umgehungsstraße der St 2335 und Kreisstraßenverbindung zur BAB-AS Lenting
- im Gemeinderat später behandelte Trassenvarianten

Groß

2.6 Regionalplanerische Aspekte

Die Regierung von Oberbayern (SG 421) hat im Rahmen des Anhörungsverfahrens wegen der zu erwartenden größeren Anzahl von Arbeitsplätzen, die durch den Bebauungsplan induziert werden, den Nachweis der Ausweisung von Flächen für den im Verhältnis zu der zu erwartenden Zahl von Arbeitsplätzen stehenden Wohnungsbau in Kösching und Großmehring gefordert.

Hierzu ist festzustellen, daß im Gemeindebereich Großmehring 43 ha und im Gemeindebereich Kösching ca. 40 ha Wohnbauflächen in den jeweiligen Flächennutzungsplänen ausgewiesen werden. Im Innenbereich von Großmehring sind ca. 60 Bauplätze vorhanden. Durch die Verdichtung "Bayernwerk-Siedlung" in Großmehring entstehen ebenfalls noch 66 Wohneinheiten. Im Gemeindebereich von Kösching sind ca. 100 Bauplätze unbebaut noch vorhanden. Die von beiden Gemeinden beschlossene Baudichte in Bebauungsplänen führt ebenfalls zu einer Mehrung von Wohnungen in beiden Gemeindebereichen.

Aufgrund der beabsichtigten Wohnflächenausweisung beider Gemeinden würde der Wohnbedarf für ca. 6400 Personen (80 Einwohner pro Hektar Wohnbaufläche) gedeckt.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, daß im engeren Umland der Gemeinden weitere potentielle Wohnbauflächen disponibel sind.

3 Bestandsanalyse Beschaffenheit des Planungsgebietes

In diesem Abschnitt der Begründung wird die Ausgangslage vor Beginn der Planung dargestellt. Dabei werden Hinweise auf zu klärende Fragen, die sich aus der Sicht des Verfassers des Bebauungsplanes ergeben, gegeben und für die Lösung der Fragen einzuschaltende Fachplaner oder Gutachter benannt.

3.1 Topographie

Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten auf einer Länge von rd. 1500 m um 12 m an. Für seine einzelnen geplanten Nutzungsbereiche kann es als eben angesehen werden. Die Vermessung wird das Gelände auch bezüglich seiner Höhen unter NN erfassen.

3.2 Böden

Gutachten Prof. W. Beyer

Für einen Teilbereich im Südwesten des Planungsgebietes liegt ein Bodengutachten von Prof. Dipl. Ing. Winfried Beyer, München, vor, das Anhaltspunkte für die Bodenbeschaffenheit, allerdings nicht für das ganze Planungsgebiet, gibt.

Obere Bodenschichten

Es ergibt sich, daß die unmittelbar unter der jetzigen Geländeoberfläche anstehenden Böden im Zuge der früheren Baumaßnahmen im ehemaligen Raffineriegelände gestört, umgelagert, teilweise auch aufgefüllt wurden.

In der Regel handelt es sich um bindige Böden, um Schluffe mit unterschiedlichen Beimengungen an Ton, Feinsand, Kies und organischen Einlagerungen, teilweise auch um sandige Ablagerungen.

Die oberen Decklagen weisen erhebliche Unterschiede im Trag- und Setzungsverhalten auf und sollten deshalb von den Fundamenten der Neubauten durchfahren werden, oder es wird eine entsprechende Bodenverbesserung (Bodenaustausch) im Fundamentbereich durchgeführt.

Tragfähige Schichten

Etwa ab Tiefen von 1,0 m bis maximal 2,8 m unter GOK (mittlere Tiefe etwa zwischen 1,5 m und 2,0 m) konnten unter den oberen Bodenschichten tragfähige Flußablagerungen (Donaukiese bzw. Donausande) festgestellt werden.

Der Übergang von den alluvialen Flußschottern in die tiefer anstehenden Tertiärböden, die an der Oberfläche teilweise eine abgeminderte Festigkeit aufweisen, liegt gemäß den Ergebnissen von Aufschlußbohrungen zwischen 6,90 m und 7,50 m unter GOK.

3.3 Grundwasser

Das o.a. Bodengutachten gibt auch Aufschlüsse über die Grundwasserverhältnisse. Da sie sich nur auf ein kleines Teilgebiet beziehen, können die Aussagen nicht für das gesamte Planungsgebiet gelten.

Zur Zeit der Bohraufschlüsse (im August 1989) stand der Grundwasserspiegel bei Tiefen zwischen 2,35 bis 2,95 m unter GOK.

Zuverlässige und genaue Angaben über mögliche Schwankungen des Grundwasserspiegels bzw. über vermutliche Grundwasserhöchststände HHW im Baugelände können aufgrund der bisherigen kurzfristigen Grundwasserbeobachtungen in den Aufschlußbohrungen nicht gemacht werden.

Vertiefung der Aussagen
durch Firma INGEO

Das Gutachten reicht jedoch nicht für eine umfassende durch Beurteilung der Gründungsmöglichkeiten und der mit dem hohen Grundwasserstand verbundenen Probleme aus. Deshalb hat die TERRENO einen Auftrag für ein umfassendes bodenmechanisches und hydrologisches Gutachten an die INGEO erteilt.

Zur Kontrolle des Grundwasserstandes werden die vorhandenen Grundwasserpegel so weit wie möglich erhalten und insbesondere im westlichen und südlichen Planungsgebiet ergänzt. Außerdem wird Sorge dafür getragen, daß das vorhandene Oberflächenentwässerungssystem, soweit dieses möglich ist (private Grundstücke sollten nicht durchschnitten werden), über die vorhandenen Gräben und Drainagen erhalten bleibt. Ergänzungen des Systems sind vorgesehen.

3.4 Vegetation

KARTE K2
Bestandsaufnahme
Dipl. Ing. Weinzierl

Das Büro des Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Weinzierl hat eine Bestandsaufnahme durchgeführt, die Grundlage für den in den Bebauungsplan zu integrierenden Grünordnungsplan ist.

Die wesentlichen Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind:

Potentiell natürliche
Vegetation

Zur potentiell natürlichen Vegetation lassen sich im Planungsgebiet zwei verschiedene Vegetationsgebiete unterscheiden: Der Erlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum) im Uferbereich des Köschinger Baches und die Nordbayern-Rasse des Reinen-Labkraut-Eichen-Hains auf der beginnenden Fränkischen Alb.

Reale Vegetation

Die Aussagen zur realen Vegetation beruhen auf einer Bestandsaufnahme in der Vegetationsperiode 1990.

Bei der realen Vegetation zeichnen sich mehrere Bereiche ab:

- Im Bereich der Niederung des Köschinger Baches am westlichen Rand des Planungsgebietes ist, zwischen der Gleisharfe und dem noch naturnahen Bachlauf, ein größerer Auwaldbestand mit Bachröhricht, Schilfbeständen und dominierendem Weidenbestand erhalten geblieben. Durch die Zäsur der Gleisharfe konnte sich dieser Bereich unbeeinträchtigt entwickeln. Der Köschinger Bach und der westlich angrenzende Gehölzbestand sind in der Biotopkartierung des Landkreises Eichstätt, 1975, als amtlich kartiertes Biotop Nr. L-7334-10 erfaßt. Der Köschinger Bach selbst ist zwischen Desching und der Kreuzung mit dem Industriegleis als Naturdenkmal ausgewiesen (Naturdenkmal Nr. 482 des Landkreises Eichstätt).
- Am südlichen und östlichen Rand des ehemaligen Raffinerie-Geländes wurde in den Jahren 1962/63 eine dichte Randbepflanzung mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten angelegt, die sich inzwischen zu einem, das Landschaftsbild bestimmenden Grüngürtel entwickelt hat. Um eine artgerechte Weiterentwicklung des Baumbestandes zu gewährleisten, wurde im Winterhalbjahr 1990/91 mit einem Pflegeeingriff in den Grüngürtel begonnen.
- Im Nordosten bilden dominante Pappelbestände die Grenze des ehemaligen Raffineriegeländes zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Das Planungsgebiet geht, entsprechend des Flächennutzungsplanes des Marktes Kösching, im Norden über die bis 1982 von der Shell AG genutzten Flächen hinaus, so daß entlang der Nord- bzw. Ostgrenze des neuen Industriegebietes in geeigneter Weise wieder Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft vorgenommen werden müssen.
- Nach Westen, Süden und teilweise auch nach Osten bilden die vorhandenen Gehölzbestände eine dichte Randbegrünung und sind unbedingt zu erhalten.
Darüberhinaus sind die Solitärgehölze zwischen der Gleisharfe und der südwestlichen Zufahrt von der St 2231 sowie der Baumbestand um die noch bestehenden Gebäude an der südöstlichen Zufahrt von der St 2231 ins Planungsgebiet soweit wie möglich zu erhalten.

Ansonsten lassen sich im Planungsgebiet folgende Vegetationsbestände unterscheiden:

- Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist intensiv landwirtschaftlich, überwiegend ackerbaulich genutzt.
- Auf den ehemaligen Industrieflächen haben sich seit der Demontage der Raffinerieanlagen 1982, je nach Bodenbeschaffenheit, verschiedene Sukzessionsstadien gebildet:
 - . Wiesen mit Glatthafer und Wiesenknäuelgras als dominante Süßgräserarten in weiten Teilen der ehemaligen Industrieflächen
 - . Ruderalgesellschaften auf offenen Kies- und Schotterflächen
 - . Binsenreiche Vegetationsbestände in staunassen Bereichen
 - . Schilfbestände in wechselfeuchten Bereichen
 - . Feuchtflächen mit stehendem Wasser in beim Abbau der Raffinerieanlagen hoch verdichteten Bereichen.

Zwischen den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und den seit 1982 ungestörten Sukzessionsflächen im Süden des Planungsgebietes liegen verschiedene Sukzessionsflächen mit Weiden- und Pappelgebüsch sowie Gras-, Kraut- und Staudenfluren unterschiedlicher Zusammensetzung, die sich schon vor dem Abbau der Raffinerieanlagen 1982 ungestört entwickeln konnten und somit ältere Sukzessionsstadien aufweisen als die ehemaligen Industrieflächen.

Die beschriebenen Vegetationsbestände werden, je nach Wertigkeit und Einbindungsmöglichkeit, in das Bebauungskonzept integriert.

3.5 Denkmalwerte

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist auf die Bedeutung einzelner Kirchen und denkmalgeschützter Bauten hin, insbesondere auf die Bedeutung des Katharinenberges mit Kirche, der in der Silhouette von Gebäuden des Gewerbeparkes in der Fernwirkung nicht überschritten werden sollte.

3.6 Verbliebene Einrichtungen und Nutzungen

Die Betriebsanlagen der Shell AG wurden abgebaut. Die große Gleisharfe besteht noch. Sie wird für die zukünftigen Nutzungen nur verkleinert benötigt.

Tanklager für Flüssiggas	In der Mitte des westlichen Teils des Geländes erstreckt sich in Ost-West-Richtung eine Anlage der Shell AG mit mehreren oberirdischen Tanks für Flüssiggas. Das Tanklager muß erhalten werden, jedoch müssen aus Sicherheitsgründen an der gleichen Stelle unterirdische Tanks installiert werden.
Firma "Colas"	Im östlichen Anschluß an das Tanklager liegt der bitumenverarbeitende Betrieb "Colas", der aus wirtschaftlichen Gründen nicht verlagert werden kann. Der Betrieb muß in das Bebauungssystem eingefügt werden. Dabei werden Anforderungen an die Gestaltung und Eingrünung des Betriebes gestellt werden müssen.
Firma Preymesser	Im Süden des Planungsgebietes, östlich der Haupteinfahrt, erstreckt sich in West-Ost-Richtung das im Vorgriff auf den Bebauungsplan 1989/90 errichtete Betriebsgebäude der Firma Preymesser mit einer Länge von 195 m, einer Breite von 35 m, einer Trauf- bzw. Firsthöhe von 14 m bzw. 17 m. Das Gebäude setzt gewisse Maßstäbe für die zu erwartenden beträchtlichen Gebäudedimensionen auf dem Planungsgebiet.
Gebäudebestand	Das Gebäude an der südwestlichen Zufahrt wird erhalten und als Baubüro während der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen genutzt. Die Gebäudegruppe nördlich der bestehenden südöstlichen Einfahrt wird, bis auf ein kleines Gebäude, abgebrochen.
Umformer-Station	Die vorhandene Umformer-Station der Isar-Amper-Werke AG wird abgebaut und im Bereich des Bebauungsplanes östlich der ausgewiesenen Kläranlage neu errichtet.

3.7 Altlasten

Bodenkontaminierung	Zwischen dem Tanklager für Flüssiggas und dem Betriebsgelände der Firma Preymesser befindet sich eine ölkontaminierte Fläche mit rd. 9 ha. Die Sanierung des Bodens ist eingeleitet und wird fortlaufend betrieben. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist eine Bebauung ohne Unterkellerung zugelassen. Trotz des Eigentümerwechsels verbleibt die Sanierung der kontaminierten Fläche in der Verantwortung der Shell AG.
---------------------	---

4.2 Versorgung

Trink- und Brauchwasser werden voneinander getrennt.

Trinkwasser

Die Wasserlieferung erfolgt durch den Markt Kösching oder durch die Stadtwerke Ingolstadt. Die Leistungsfähigkeit der einzelnen Systeme wird gegenwärtig überprüft.

Brauchwasser

Aus dem Brauchwassersystem müssen entnommen werden: Kühlwasser, Industrierwasser, industrielles Waschwasser aller Art, Berieselungsanlagen usw.

Mit Brauchwasser müssen versorgt werden: das gesamte Hydrantensystem, Sprinkleranlagen mit gesicherter Spitzenversorgung.

Die Brauchwasserversorgung erfolgt entweder über eine vorhandene Druckleitung mit Pumpstation von der Donau her oder aus - nicht als Trinkwasser zugelassenen - Quellen auf dem Gebiet des Marktes Kösching.

Fernwärme

Eine Versorgung mit Fernwärme wird als Alternative zu Ferngas erwogen. Als Lieferanten kommen in Frage

- Zweckverband Müllverwertungsanlage Ingolstadt
- Bayern-Werke AG
- Esso AG.

Ferngas

Anstelle von Fernwärme kommt auch Gas in Frage. Zusätzlich ist eine Zweitversorgung mit geringem Anschlußwert für z.B. Labors, Industriegas, Hotelküchen, vorgesehen.

Strom

Die Lieferung von Strom wird seitens der

- Isar-Amper-Werke AG

erfolgen.

Die Freileitungen sollen soweit wie möglich verkabelt werden.

Die Standorte für die erforderlichen zusätzlichen Trafostationen können gegenwärtig noch nicht festgelegt werden.

Post

Ein Leitungsnetz für die Einrichtungen der Post wird in Abstimmung mit dieser installiert. Außerdem sollen an geeigneter Stelle Postämter vorgesehen werden. Bei den Verhandlungen mit der Post werden die neuen Zuständigkeiten berücksichtigt.

4.3 Entsorgung

Für das Problem der Entsorgung wurde, in Abstimmung zwischen der TERRENO und dem, nicht nur regional anerkannten, Ingenieurbüro Dipl.Ing. Reinhard Büchl, Ingolstadt, ein umfangreiches Konzept für die Entsorgung (Abwässer, Müll) in differenzierter Form erarbeitet. Die Ergebnisse der Untersuchung des Büros Büchl und dessen Vorschläge für deren Umsetzung sind hier zusammengefaßt wiedergegeben.

4.3.1 Abwässer

Konzeptübersicht Abwasser

Vermeidung	Allgemeine Vorgaben: Gesetze - Verordnungen Technische Richtlinien Satzungen Zusätzliche Vorgaben Gewerbepark: kein Industrie-Abwasser einleiten Zusätzliche Vorgaben je Betrieb: EMS Konzept-Betreuung-Controlling
Behandlung Aufbereitung Verwertung	Allgemeine Vorgaben: Gesetze - Verordnungen Technische Richtlinien Satzungen Zusätzliche Vorgaben Gewerbepark: Zentrale Kläranlage Klärschlamm-Konditionierung Suche nach Klärschlamm-Verwertungsmöglichkeiten Bei Bedarf zentrale Neutralisation Bei Bedarf Emulsionsspaltanlage Zusätzliche Vorgaben je Betrieb: EMS Konzept-Betreuung-Controlling Im Bedarfsfall eigene Abwasseraufbereitung
Sicherer Umgang Sichere Entsorgung	Allgemeine Vorgaben: Gesetze-Verordnungen Technische Richtlinien Satzungen Zusätzliche Vorgaben Gewerbepark: Kein Industrie-Abwasser in Kanalnetz Zusätzliche Vorgaben je Betrieb: Entsorgung von Industrieklärschlamm außerhalb des ZMVA EMS Konzept-Betreuung-Controlling

Einleitvorschriften	Im Gewerbepark gelten die gesetzlichen Einleitervorschriften. Darüber hinaus darf der Kläranlage des Gewerbeparks nur Abwasser zugeleitet werden, das haushaltsähnlichen Charakter hat.
Kläranlage	Es wird eine eigene zentrale, vollbiologische Kläranlage mit Nitrifikation und Denitrifikation im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes errichtet. Vorfluter für die gereinigten Abwässer ist die Donau. Ein Ausbau in drei Stufen ist vorgesehen. Vor Beginn der Bebauung muß für eine ausreichende Abwasserbehandlung Sorge getragen werden, um den allgemeinen Anforderungen zu entsprechen, die bei einer Einleitung in öffentliche Gewässer zu Grunde gelegt werden müssen. Dazu dient die erste Ausbaustufe mit 5.000 E + EW. Die zweite Ausbaustufe hat eine Kapazität von 20.000 E + EW. In einer dritten Stufe kann, falls dies erforderlich ist, die Kapazität der Kläranlage auf insgesamt 50.000 E + EW erweitert werden.
Klärschlammaufkommen	In der ersten Ausbaustufe der Kläranlage ist mit einem Klärschlammaufkommen von ca. 60 to TS pro Jahr, in der dritten Ausbaustufe mit einem Klärschlammaufkommen von ca. 300 to TS pro Jahr zu rechnen. Auf Grund der Einleitervorschriften entsteht kein industrieller Klärschlamm.
Klärschlammentsorgung	Es wird angestrebt, den Klärschlamm einer stofflichen oder thermischen Verwertung zuzuführen. Solange hierfür keine Lösung gefunden ist, soll der Klärschlamm auf landwirtschaftliche Flächen ausgebracht werden. Besteht dazu keine Möglichkeit, wird der Klärschlamm über den Zweckverband Müllverwertungsanlage Ingolstadt (ZMVA) entsorgt. Dazu wird der Klärschlamm entsprechend den Annahmebedingungen des ZMVA konditioniert.
Entwässerung	Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Schmutzwasser	Das Schmutzwasser (Fäkalien) wird in einem eigenen Leitungssystem zur Kläranlage geführt.
Schmutzwasser Höfe und Straßen	Das Schmutzwasser der Hof- und Straßenflächen wird in einem eigenen Leitungssystem über einen großen Schlammfang mit Großölabscheider zum Vorfluter eingeleitet.

Vor diesem Hintergrund wurde von der Büchl Entsorgungsberatung ein Entsorgungskonzept entwickelt, das auf drei Säulen ruht:

- allgemein gültige gesetzliche Bestimmungen und Satzungen des Landkreises Eichstätt und des ZMVA
- zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan des Gewerbeparks
- individuelles Konzept, Betreuung und Umweltcontrolling für jedes Unternehmen im Gewerbepark nach dem Entsorgungs-Management-System EMS.

Die drei Säulen werden nachfolgend erläutert.

Gesetzliche Bestimmungen

Die Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Bestimmungen zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen sowie zum sicheren Umgang mit Gefahrstoffen wird durch das Umwelt-Controlling nach EMS sichergestellt.

Zusätzliche Festsetzungen für den Gewerbepark

Für alle Unternehmen, Institutionen und Betriebe im Gewerbepark sind folgende Festsetzungen bindend:

Die Benutzung von Einweggeschirr und Einwegbesteck ist verboten.

Der Verkauf von Getränken in Einwegverpackungen ist verboten.

Für Verwaltungs-/Bürobereiche ist je 1000 qm Geschoßfläche auf Geschoßebene ein Entsorgungsraum mit mindestens 15 qm Grundfläche einzurichten. Es können maximal zwei Geschosse zusammengefaßt werden.

Entsorgungseinrichtungen im Freien sind mit einem pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

Die Einleitung von Abwasser mit Industriecharakter in die Kanalisation des Gewerbeparks ist verboten.

Entsorgungs-Management-System EMS

Innovativer Bestandteil des Entsorgungskonzepts des Gewerbeparks ist das Entsorgungs-Management-System EMS der Büchl-Entsorgungsberatung.

Durch eine Zusatzvereinbarung zum Kaufvertrag wird jeder Nutzer verpflichtet, für sein Unternehmen nach EMS ein Entsorgungskonzept für Abfälle, Reststoffe und Abwasser sowie ein Gefahrstoffkonzept erstellen zu lassen und sich dem EMS-Umwelt-Controlling zu unterwerfen.

Dadurch wird sichergestellt, daß der gesamte Gewerbepark durch den einheitlichen Standard des Systems auf gleich hohem Niveau entsorgt wird und ein externes Umwelt-Controlling durchgeführt wird.

Entsorgungswege

Verwertbare Reststoffe	Sämtliche verwertbaren Reststoffe werden im Entsorgungszentrum des Gewerbeparks oder in Anlagen außerhalb aufbereitet und einer Verwertung zugeführt. Es liegt eine pauschale Verwertungsgarantie des Entsorgungsunternehmens Büchl Ingolstadt vor.
Organische Bio-/Grünabfälle	Sämtliche kompostierbaren organischen Abfälle werden einer Kompostieranlage zugeführt, die TERRENO im Zuge der Erschließung des Gewerbeparks errichtet. Alternativ können diese Abfälle dem geplanten Kompostwerk in Großmehring (Zieglerweg) zugeführt werden.
Erdaushub/Bauschutt	Inertes Material wird soweit wie möglich im Planungsgebiet gelagert und im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Maßnahmen oder Tiefbaumaßnahmen wiederverwendet. Falls dazu eine Bauschutt-Aufbereitung erforderlich ist, wird dies in der Bauschutt-Entsorgungsanlage Großmehring (Zieglerweg) durchgeführt. Dort wird auch das Überschußmaterial aus dem Gewerbepark einer Verwertung zugeführt bzw. ordnungsgemäß abgelagert. Kontaminiertes Material wird soweit wie möglich innerhalb des Gewerbeparks gereinigt und dann als inertes Material entsorgt. Alternativ wird kontaminiertes Material den dafür zugelassenen externen Anlagen zugeführt.
Hausmüllähnlicher Gewerbemüll	Hausmüllähnlicher Gewerbemüll, der nicht stofflich verwertbar ist, wird den Anlagen des ZMVA entsprechend den Annahmebedingungen zugeführt.
Sonderabfälle	Sonderabfälle, die nicht stofflich verwertbar sind, werden den Anlagen der GSB oder anderen dafür zugelassenen Anlagen unter Einhaltung aller gesetzlichen Auflagen zugeführt. Die Überwachung der ordnungsgemäßen Entsorgung ist Bestandteil des EMS-Controllings.
Klärschlamm	Die Entsorgung von Klärschlamm aus der Zentralen Kläranlage des Gewerbeparks ist im Abschnitt "Abwasser" beschrieben. Klärschlamm aus industriellen Kläranlagen einzelner Betriebe ist satzungsgemäß von der Entsorgung durch den ZMVA ausgeschlossen und deshalb außerhalb ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Entsorgungszentrum

(mit "E" im Bebauungsplan gekennzeichnet)

Für die laufende Entsorgung von Abfällen und Reststoffen sind auf jedem Betriebsgelände die notwendigen Sammeleinrichtungen zu installieren. Darüber hinaus wird im Gewerbepark ein Entsorgungszentrum betrieben, das zur Sammlung, Aufbereitung und Entsorgung bzw. Verwertung von sporadisch anfallenden oder im einzelnen Betrieb nur in Kleinmengen anfallenden Abfällen/Reststoffen dient.

Im einzelnen sind im Entsorgungszentrum folgende Umfänge geplant:

Zentrum für Entsorgungstechnologie ZET

Büro für Entsorgungsberatung

Zentrale Umwelt-Datenverwaltung

Abfallbörse Gewerbepark

Wiederverwendung von Reststoffen

Sammelstellen für

Kleinmengen Sonder-/Problemabfälle

verwertbar

nicht verwertbar

Batterien

Leuchtstoffröhren

Altgeräte (Kühlschränke, Computer usw.)

Bauschutt

Altholz

Altreifen

Grünabfälle

Kunststoffe

Schrott

Akten und Datenträger

Glas

Styropor

Papier/Pappe

usw.

- Gewährleistung einer Erweiterung des Straßensystems im Zusammenhang mit der in einem zweiten Schritt anzustrebenden Arrondierung des Industrie- und Gewerbegebietes im Norden.
- Sicherung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.
- Entwicklung eines Fuß- und Radwegsystems im Gebiet selbst und nach außen hin.
- Einbeziehung eines das Straßensystem ergänzenden Gleissystems mit der Möglichkeit eines stufenweisen Ausbaus.

5.3 Nutzung

- Entwicklung von Nutzungszonen, in denen innerhalb eines Ordnungssystems unterschiedliche Nutzungen möglich sind.
- Schaffung einer Rekreatiionszone mit Einrichtungen für Dienstleistungen der kommerziellen und sozialen Infrastruktur sowie von Einkaufsmöglichkeiten und kleineren Sportanlagen, primär für die im Industrie- und Gewerbegebiet Beschäftigten.
- Ermöglichung einer stufenweisen Entwicklung "im Großen" (Gesamtstruktur), aber auch "im Kleinen" (Nutzungseinheit).

5.4 Infrastrukturelle Ausstattung - Belange des Umweltschutzes

- Sicherung der Versorgung mit allen erforderlichen Medien
- Sicherung der Entsorgung im Zusammenhang mit den Anforderungen des Umweltschutzes.

5.5 Gestaltung

- Sicherung der Gestaltung öffentlicher Straßen und sonstiger Freiräume, wie z.B. straßenbegleitende Vorzonen der Betriebe.
- Sicherung eines Gestaltungskonzeptes für Gebäude mit Freianlagen, die ausreichende Spielräume für die einzelnen Objekte und deren Freianlagen belassen, mittels Festsetzungen und zusätzlichen privatrechtlichen Vereinbarungen.
- Festlegungen für die Gestaltung von Werbeanlagen und Informationssystemen.

5.6 Grünordnung

- Sicherung und Stärkung des Auwaldbereiches und Einbeziehung der bisher intensiv genutzten Wiesen als Auwiesen bzw. Feuchtflächen entlang des Köschinger Baches im Westen des Planungsgebietes.
- Erhaltung und waldbauliche Pflege des vorhandenen Grüngürtels am südlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes.
- Gestaltung des Nordrandes des Industrie- und Gewerbegebietes als Übergang in die freie Landschaft.
- Erhaltung der dominanten Solitärgehölze des ehemaligen Shell-Geländes soweit wie möglich.
- Einbindung vorhandener Vegetationsbestände und des Entwässerungssystems in das Bebauungskonzept, soweit sinnvoll und möglich.
- Grünordnerische Gestaltung der öffentlichen Straßenräume zur Vernetzung der vorhandenen Vegetationsbestände in Ost-West-Richtung.
- Großzügige Freiraumzonen (Zone C) entlang der östlichen Haupteinfahrt zur Gliederung angrenzender Flächen unterschiedlicher Nutzungsintensität.
- Aufzeigen von Kompensationsmöglichkeiten für nur in sehr geringem Umfang aufzugebene "ökologische Inseln".
- Stärkung bestehender Vegetationsstrukturen durch Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen im Zusammenhang mit vorhandenen Vegetationsbeständen.
- Ausweisung eines ca. 10 m breiten Uferstreifens, der gemäß Satzung baufrei zu halten ist, entlang des Köschinger Baches. (Der Uferstreifen konnte nur auf der Westseite des Baches ausgewiesen werden, da der Geltungsbereich des B-Planes direkt am Ostufer des Köschinger Baches endet und ein derartiger Uferstreifen dort somit außerhalb des Geltungsbereiches liegt.)

6 Städtebaulicher Entwurf

Nutzungs-, Baumassen- und Erschließungskonzept mit Grünordnungskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan

Modellfoto
KARTE K3

Auf der Grundlage der Vorgaben des Eigentümers und der Planungsgrundsätze wird ein integriertes Nutzungs-, Baumassen-, Erschließungs- und Grünordnungskonzept entwickelt. Es dient als Leitbild, aus dem die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt werden. Das Ineinandergreifen des Erschließungs-, Baumassen- und Grünordnungskonzeptes wird hier durch ein Modellfoto, das nur informatorischen Charakter hat, verdeutlicht.

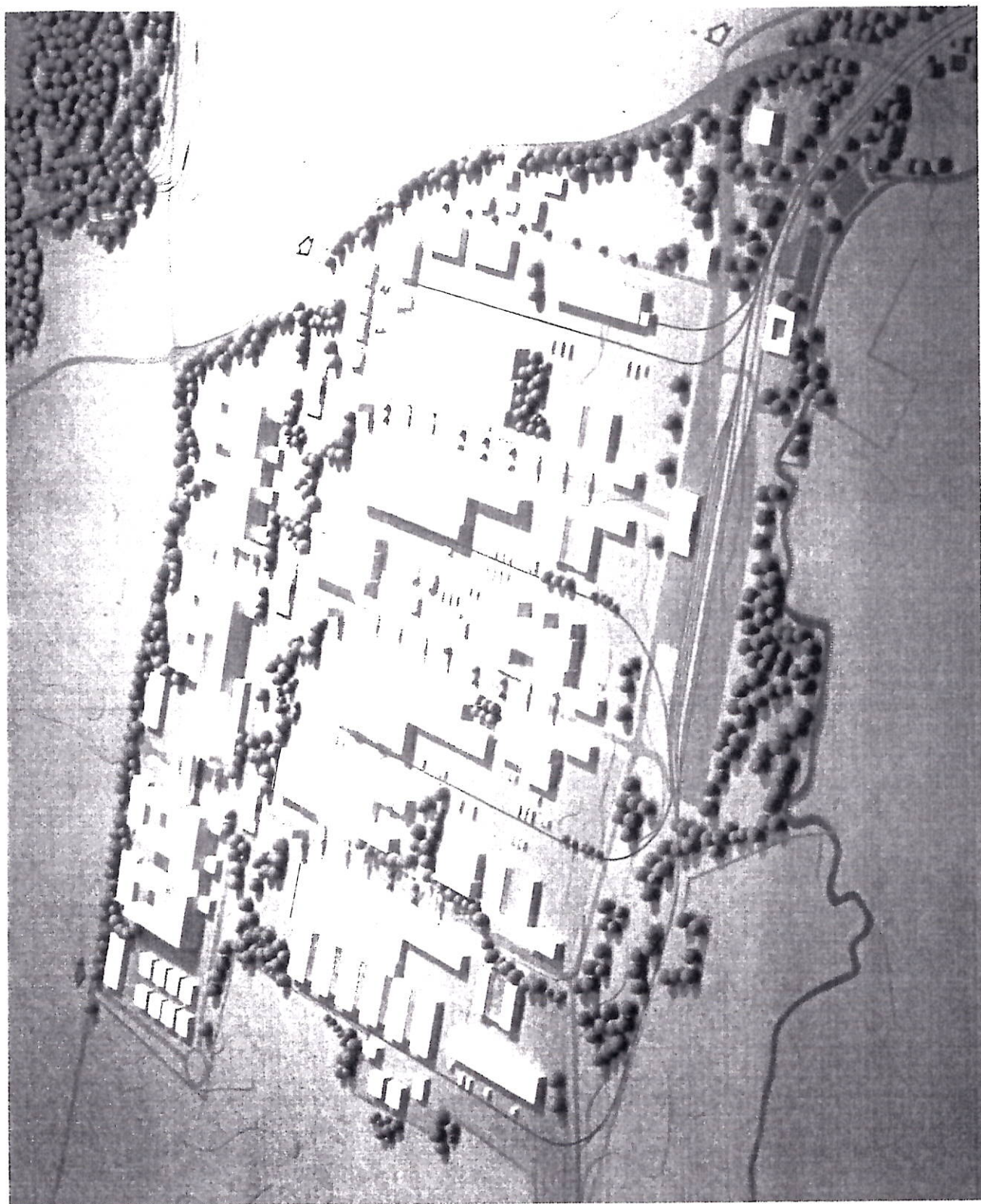
6.1 Nutzungszonen

Nutzungszonen
KARTE K4

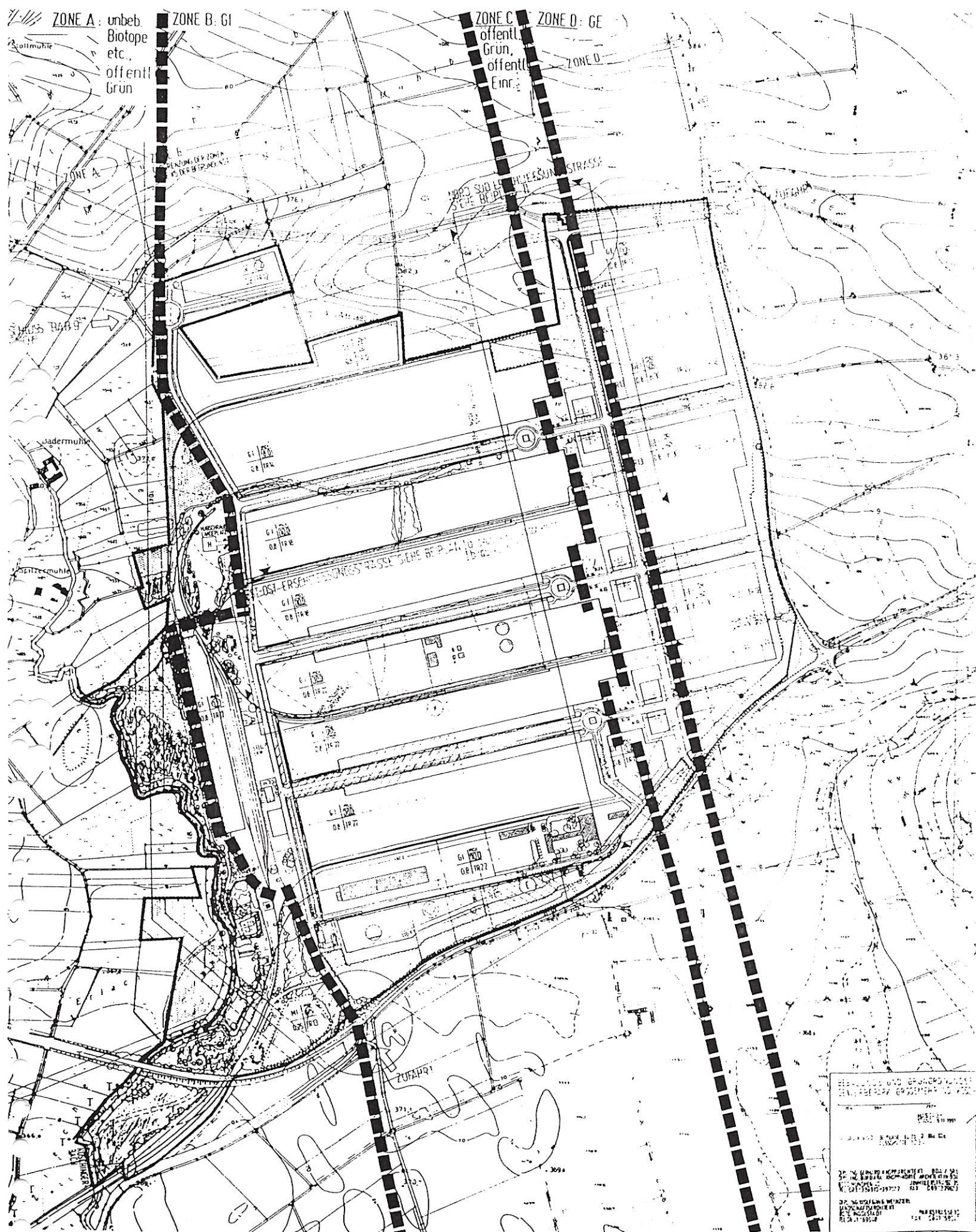
Das Planungsgebiet wird in vier, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Zonen gegliedert:

- Im Westen, westlich der Gleisharfe, wird die durch einen wertvollen Grünbestand und Biotope geprägte Zone weitgehend unangetastet belassen (Karte 3, Zone A).
- Östlich davon entwickelt sich auf rd. 800 m Breite in Ost-West-Richtung das Gebiet für industriell-gewerbliche Nutzungen (Karte 3, Zone B).
- Mit einer Breite von 120 - 150 m schließt ein Grünzug an, der Freizeit- und kleinere Sportanlagen aufnimmt. Punktuell sind Gebäude für Post, eventuell Polizei, Geldinstitute sowie für die Sportanlagen vorgesehen. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind gegeben. Die Freiflächen dominieren und schaffen eine räumliche Zäsur zwischen unterschiedlichen Nutzungs- und Gestaltungsabsichten (Karte 3, Zone C).
- Die östliche Zone mit einer Breite von 250 bis 300 m ist für vielfältige Nutzungen mit höheren gestalterischen Ansprüchen, wie High-Tec-Betriebe, Forschungsstätten, Bürogebäude sowie ein komfortables Hotel vorgesehen.

Im Norden und Süden dieser Zone sind Flächen vorgesehen, die Gewerbebetriebe für Großmehring und Kösching aufnehmen sollen (Karte 3, Zone D).



K4



6.2 Baumassen

Das Baumassenkonzept sieht einerseits eine Herabstaffelung der Gebäudehöhen zu den Rändern vor, und ermöglicht andererseits östlich der Zone C, an der Versorgungseinrichtungen und Grünanlagen vorgesehen sind, in der Zone D eine Kette höherer, gut gestalteter Gebäude bis zu einer Höhe von 30 m. In der Silhouette werden gut gestaltete technische Aufbauten über der Höhe von 30 m diese in ihrer Linienführung bereichern.

Vorstellungen über Baumassendispositionen im Zusammenhang mit dem angestrebten Freiraum- und Grünordnungskonzept wurden der TERRENO in einem Modell vorgestellt, das in Karte 4 abgebildet ist.

6.3 Erschließungssystem

Straßensystem

Die Zonen A (soweit zu erschließen), B, C, D werden durch ein übersichtliches Straßensystem (zwei Hauptsammelstraßen in Nord-Süd-Richtung, an diese angeschlossen in West-Ost-Richtung verlaufende Erschließungsstraßen) erschlossen.

Vorzone

Parallel zu Ost-West-Erschließungsstraßen, die von Fuß- und Radwegen sowie Grünstreifen mit nicht alleearartigen Baumbeständen begleitet werden, liegen auf den privaten Grundstücken vor den Gebäuden ca. 25 m breite Zonen, die in vielfältiger Weise genutzt werden sollen (Einfahrten, Parkplätze, Parkpaletten, Pfortner- und Ausstellungsgebäude, Kioske, Grünflächen für Betriebsrecreation mit Baumgruppen).

Die Nutzung dieser Zonen kann wegen der mangelnden Kenntnis über die Nutzerstrukturen, den Beschäftigtenbesatz und dem damit verbundenen Bedarf an Stellplätzen nicht näher definiert werden.

Ein Grünordnungssystem entlang der Straßen wird durch zu erhaltende Gehölze und neue Grünanlagen, insbesondere in der grünräumlich großzügig angelegten Zone C, ergänzt. Die Grünordnung auf den Parzellen der einzelnen Nutzer soll die einzelnen Parzellen mit räumlich abgegrenzten Schwerpunkten durchgrünen und mit weitgehend vorhandenen Grünbeständen an den Rändern des Bebauungsplanes im Osten und Westen vernetzen.

6.4 Grünordnung

Zur Sicherstellung der Durchgrünung der gewerblich/industriell genutzten Flächen des Gewerbeparks ist ein privater Grünflächenanteil von mindestens 15 % der Gesamtgrundstücksfläche für die Einzelgrundstücke festgesetzt worden.

Dabei werden die privaten Grünflächen zum einen als mindestens 10 m breiter zu bepflanzender Streifen entlang der senkrecht zu den Erschließungsstraßen verlaufenden Grundstücksgrenzen, zum anderen zur Stärkung vorhandener Strukturen, soweit wie möglich unter Einbeziehung des Bestandes (Gras-, Kraut- und Staudenfluren; Gehölze), ausgewiesen (z.B. Stärkung des Pappelbestandes in Zone B als ökologisch wirksame Verbindung zu Zone A).

7 Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfes in den Bebauungsplan vom 09.11.1991

Der städtebauliche Entwurf mit seinen Aussagen zur Nutzung, zur möglichen Baumassendisposition, zur Erschließung und zur Grünordnung, wird in einen normativen Plan, den Bebauungsplan, umgesetzt. Die einzelnen Festsetzungen werden in der Reihenfolge der Zeichenerklärung und Festsetzung des Bebauungsplanes, soweit das erforderlich erscheint, erläutert und begründet.

7.1 Geltungsbereich

In den Geltungsbereich werden die Flächen des Eigentümers, die überwiegend auf den Gemarkungen der Gemeinde Großmehring und des Marktes Kösching liegen, einbezogen. Die Grenze zwischen Großmehring und Kösching ist eingetragen. Sie soll, den Interessen beider Gebietskörperschaften Rechnung tragend, begradigt werden.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Abschnitt 6.1 "Städtebaulicher Entwurf" räumlich abgegrenzten Nutzungszonen A, B, C und D werden im Bebauungsplan bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wie folgt definiert:

Zone A

Die Zone A wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der unter Denkmalschutz stehende Bauernhof erhält Bestandsschutz. Im Rahmen der Festsetzung einer Fläche um den Bauernhof als Mischgebiet ist, indem eine Festlegung einer Baugrenze erfolgt, eine Erweiterung des Bauernhofes möglich (GRZ max. 0,4; GFZ max. 0,6; Firsthöhe max. 12,00 m).

Als einzige zusätzliche neue bauliche Nutzung in der Zone A wird im Süden, nördlich der St 2231, ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, in dem ein Motel errichtet werden soll (GRZ max. 0,25; GFZ max. 0,75; Traufhöhe max. 13,00 m). Bei dieser Festsetzung ist eine durchschnittlich 30 m breite Eingrünung zur St 2231, mit einer ausreichend breiten Eingrünung zur Hauptsammelstraße Ost bzw. zur Erschließungsstraße im Norden des festgesetzten Mischgebietes, vorgesehen. Die Nutzungsmöglichkeiten werden durch die über das Mischgebiet verlaufende 110 KV-Leitung mit einer beiderseitigen Schutzzone von je 30 m eingeschränkt.

Die Zone A umfaßt insgesamt eine Fläche von rd. 31,0 ha.
Darin enthalten sind für bauliche Nutzungen

Bereich Bauernhof	rd. 0,9 ha
Bereich Motel	rd. 1,2 ha

Zone B

Die Zone B wird als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Am nördlichen Rand ist ein Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das Maß der Nutzung wird mit der Baumassenzahl (BMZ max. 10, am Nordrand max. 8), der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ 0,8 bzw. 0,6) sowie der Festlegung der Traufhöhe (TR 22 m, 18 m, 12 m nach Norden hin heruntergestuft) reguliert. Durch die Abstufung der Nutzung und der Gebäudehöhen wird dem öffentlichen Interesse, die Gesamtanlage in angemessener Weise in die Landschaft einzufügen, entsprochen.

Im GI-Gebiet sind stark abwasserbelastende sowie luftverschmutzende und geruchsbelästigende Betriebe ausgeschlossen. Grenzwerte für die zulässigen Lärmemissionen werden nach Vorliegen gemäß des schalltechnischen Gutachtens festgesetzt.

Im Süden der Zone B liegt nördlich der St 2231, von dieser durch einen vorhandenen Baumbestand abgesetzt, die Fläche für die neu zu errichtende, dem Gewerbepark Großmehring-Kösching dienende Kläranlage. Unmittelbar östlich der geplanten Kläranlage wird nach Abbau der bestehenden Umspann-Station der Isar-Amper-Werke am südlichen Rand der Zone D eine neue Umspann-Station der Isar-Amper-Werke errichtet. Östlich davon wird eine ca. 1,2 ha große Fläche für einen Entsorgungshof vorgesehen.

Westlich der Nord-Süd-Hauptsammelstraße Ost liegt kurz nach der süd-östlichen Zufahrt ein ca. 1,5 ha großes Gewerbegebiet für in der Gemeinde Großmehring ansässige Gewerbebetriebe (GE; GFZ max. 1,2; GRZ 0,8; TR 12 m).

Die Zone B umfaßt insgesamt rd. 78,0 ha GI- und GE-Flächen (ohne Kläranlage, neue Umspann-Station und Entsorgungshof).

Zone C

Die Zone C wird überwiegend als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, in der kleinere Sportanlagen liegen können, mit eingefügten Flächen für gewerbliche Nutzungen (GE, TR max. 8,0 m). Dabei wird überwiegend an Einrichtungen wie Post, Geldinstitute, Kindergärten, Tagesheimstätten etc. gedacht. Auch Einkaufsmöglichkeiten sollen geboten werden.

Für diese Nutzungen wird festgesetzt: GE; GRZ 0,5; GFZ max. 1,0; TR 8,00 m. Diese Festsetzung ermöglicht die Anordnung von Parkplätzen innerhalb der überbaubaren Flächen. Es werden Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, die im EG gegenüber dem OG unterschiedliche Lagen haben.

Die Zone C umfaßt insgesamt rd. 13,0 ha, davon sind rd. 10,0 ha Grünflächen und rd. 3,0 ha bebaubar (GE).

Die Festsetzungen der Zone C schaffen zwischen den baulich verdichteten Zonen B und D eine großzügige, durch gestaltete Freiräume geprägte Zäsur, die der Gesamtgestalt des Industrie- und Gewerbegebietes, d.h. seinem Image, und einer besseren Orientierung dient, die aber auch, zusammen mit der fast unangestastet verbleibenden Zone A, den baulichen Verdichtungsgrad der Zonen B und D kompensiert und relativiert. Auf eine gute Gestaltung der Zone C wird im Rahmen der einzelnen Genehmigungsverfahren für Einzelmaßnahmen ein besonderes Augenmerk zu richten sein.

Der Beiplan II M. 1 : 1000 gibt Aufschluß über die festgesetzten Einzelheiten.

Zone D

Die Zone D dient vielfältigen Nutzungen des emissionsarmen, produzierenden Gewerbes, Forschungseinrichtungen, einem Hotel und sonstigen Dienstleistungsbetrieben. Entsprechend der Nutzungsvorstellung des Eigentümers werden für die Zone D folgende Festsetzungen im Bebauungsplan verankert:

- Im Norden, südlich der Verbindungsspanne zwischen den Anschlüssen NO (zur St 2335) und NW (geplanter Anschluß an die A 9) wird auf einer Tiefe von durchschnittlich 100 m nach Süden ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Alle Nutzungsarten gem. BauNVO § 6 sind zugelassen.

Dieses Gewerbegebiet dient der Ansiedlung von Gewerbebetrieben des Marktes Kösching und ist über die St 2335 an diesen sehr gut angeschlossen.

Festsetzungen: GE; GFZ max.1,2; GRZ max.0,8; TR 12 m.

In diesem Gebiet sind alle Nutzungen gemäß BauNVO § 6 zugelassen.

Die in der Zone D für GE-Nutzungen ausgewiesene Fläche umfaßt einschließlich der festgesetzten, der Randeingrünung dienenden Flächen, rd. 4,5 ha.

- Südlich davon, zwischen HAUPTerschließungsstraße Ost und St 2335 auf einer Länge von ca. 850 m in Nord-Süd-Richtung und einer Breite von 200 - 250 m in Ost-West-Richtung wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, das mit GE 1 bezeichnet wird.

Das Gewerbegebiet GE 1 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
4. Tankstellen
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
6. Sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Nicht zugelassen sind:

1. Lagerhäuser und Lagerplätze
2. Vergnügungsstätten.

Im Gebiet GE 1 ist Kommunbebauung nach Grundstücksteilung zulässig.

Unterschiedliche, geschoßweise, horizontal abgegrenzte Nutzungen, z.B. auch für Garagengeschosse, die in die Baumasse integriert sind, werden zugelassen.

Festsetzungen: GRZ max.0,8; GFZ max. 2,4; Traufhöhen von West nach Ost gestaffelt (TR 13 m; h 30 m; TR 22m; TR 18m).

H 30 m wird wie folgt definiert:

Maximal zulässige Gesamthöhe von Gebäuden. Technische Aufbauten, die die Höhe nur im funktional unbedingt erforderlichen Ausmaß überschreiten, sind zulässig. Bei allen Höhenangaben für Gebäude werden diese gemessen ab Oberkante Straßenmitte vor dem Baugrundstück bzw. ab der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Gebäudehöhe.

Die in der Zone D für GE-Nutzungen ausgewiesene Fläche umfaßt, einschließlich der festgesetzten, der Randeingrünung dienenden Flächen, ca. 26,0 ha.

An die Gestaltung und Abstimmung der einzelnen Baumaßnahmen sollen hohe Ansprüche gestellt werden. Der vom Eigentümer angestrebte und durch den städtebaulichen Entwurf ermöglichte bauliche Verdichtungsgrad, der sich in einem baulichen, auch in der Silhouette erkennbaren "Rückgrat" manifestieren könnte, wird einerseits durch die Grünanlagen der Zone C und der Randeingrünung entlang der St 2335, andererseits durch die angestrebte hohe Qualität der Gestaltung der Baumassen kompensiert.

Im Anschluß an das GE 1-Gebiet der Zone D nach Süden hin liegt das Umspannwerk der Isar-Amper-Werke, das wahrscheinlich umgebaut bzw. erweitert werden muß. Nach Süden und Osten hin werden gewerbliche Nutzungen (GE), die Möglichkeiten für kleinere Gewerbebetriebe der Gemeinde Großmehring bieten, ausgewiesen.

Festsetzung: GRZ max.0,6; GFZ max.1,2; TR max.12 m

Standorte für Trafostationen werden während der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen festgesetzt.

7.3 Überbaubare Flächen

Die Grenzen der überbaubaren Flächen sind durch eine Sonderbaulinie (rot, 1 mm stark), eine Baulinie (2 mm stark) und eine Baugrenze (blau) gekennzeichnet. Die Sonderbaulinie wird, im Gegensatz zu der üblichen roten Baulinie, bei der die geplanten Baukörperfronten an die Baulinie zu setzen sind, als "Sonderbaulinie" ausgewiesen, weil an diese die Baukörper zu mindestens 60 % bis maximal 80 % ihrer Länge gestellt werden müssen. Innerhalb der Sonderbaulinie und der Baugrenze sind vielfältigste Gebäudefigurationen möglich.

Sonderzone
(Vorzone der Betriebe)

Vor der Sonderbaulinie liegt, parallel zur jeweiligen Ost-West-Erschließungsstraße, eine den Betrieben vorgelagerte private Vorzone, in den Festsetzungen als Sonderzone bezeichnet, die vorwiegend dem Parken und den Zufahrten zu den Betrieben sowie der Begrünung dient, in der aber auch in erdgeschossiger Form Pförtner- und Ausstellungsgebäude, Kioske, Kantinen etc. errichtet werden können. Die Sonderzone wird in den Festsetzungen eingeführt, da einerseits bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes keine Angaben über Betriebsgrößen, Parzellenunterteilungen und damit über den Parkplatzbedarf, die Lage der Zufahrten, der Bedarf an Pförtnerhäusern, Ausstellungsgebäuden etc. vorliegen, andererseits aber eine Regelung zu einem späteren Zeitpunkt unbedingt erforderlich ist, weil die Ordnung der Nutzungen und die Gestaltung im Vorfeld der Gebäude von entscheidender Bedeutung für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist.

Die Zielvorstellung für die Nutzung und Gestaltung der Sonderzone ist exemplarisch im Beiplan Ia und b, M 1 : 1000 und M 1 : 500, dargestellt.

7.4 Bauweise und Gestaltung der Baukörper

Die TERRENO legt großen Wert auf eine gute Gestaltung des Gewerbe- und Industrieparks, andererseits müssen ausreichende Spielräume für die zukünftigen Nutzer gegeben sein. Es ist nicht möglich, bei einem Gebiet von fast 200 ha, für das die Bandbreite der Nutzer nicht bekannt ist, eine Gestaltungssatzung im Sinne einer Baufibel auszuarbeiten. Unter den gegebenen Umständen wurde deshalb, in Absprache mit dem Eigentümer und der Genehmigungsbehörde, eine Regelung getroffen, die einerseits die Grundzüge einer gestalterischen Ordnung sichert, andererseits Spielräume offen läßt.

Einfriedungen und Hinweisschilder und Werbeanlagen werden das Erscheinungsbild des Gewerbe- und Industrieparks stark prägen. Festsetzungen hierfür sind Teil der Satzung.

7.5 Verkehrsanlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Einzelheiten über die Nutzer und die Nutzungsdichte nicht bekannt. Deshalb werden im Vorentwurf des Bebauungsplanes das System, die Elemente und deren Dimensionierung vorgegeben. Es ist davon auszugehen, daß bei der Ausführungsplanung sowohl bei der Straßenplanung (Ingenieurbüro Tuschek, Ingolstadt) als auch bei der Planung der Bahngleise Anpassungen an die sich konkretisierenden Erfordernisse notwendig werden.

Das Ingenieurbüro Tuschek hat inzwischen einen Entwurf für das Straßennetz ausgearbeitet, der im Grundsatz keine wesentlichen Änderungen gegenüber den Festlegungen des Bebauungsplanes erkennen läßt. Geringfügige Änderungen sind bei der Nord-Süd-Hauptstraße West zu erwarten. Die nördliche Ost-West-Verbindungsstraße zwischen Zufahrt Ost und West wurde den durch die Pipeline gegebenen Anforderungen angepaßt. Höhenangaben ü.NN in den einzelnen Straßen als Bezugspunkte für die Gebäude werden in die Ausführungspläne des Ingenieurbüros Tuschek eingetragen.

7.5.1 Zufahrten

Das Planungsgebiet erhält vier Zufahrten (Ein- und Ausfahrten), die den verkehrlichen Anforderungen entsprechend ausgebildet, an das öffentliche Straßennetz angebunden werden.

Zufahrt SW

Im Süden wird die bestehende Zufahrt mit Anbindung an die St 2231 übernommen. Nach Überprüfung der durch die neuen Nutzungen gegebenen Anforderungen könnten Umbaumaßnahmen erforderlich werden (siehe Ausschnitt 1).

Zufahrt SO

Die bisherige Zufahrt im Süd-Osten mit Anbindung an die St 2231 wird aufgegeben. Sie wird, ca. 400 m nach Osten verschoben, neu angelegt (siehe Ausschnitt 2).

Zufahrt NO

Im Nord-Osten des Planungsgebietes ist mit Anschluß an die St 2335 eine neue Zufahrt vorgesehen (siehe Ausschnitt 3).

Zufahrt NW

Im Nord-Westen ist ebenfalls eine Zufahrt vorgesehen, die für den geplanten Anschluß an die A 9 von Bedeutung ist (siehe Ausschnitt 4).

Im Rahmen der eingeleiteten Ausführungsplanung durch das Ingenieurbüro Tuschek wurden, in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Ingolstadt, Modifizierungen vorgenommen.

7.5.2 Verbindungsspange zwischen Zufahrt NW und NO

Für ein ausgebaut und mit Betrieben voll besetztes Gewerbegebiet ist der Ausbau der Verbindungsspange zwischen der Zufahrt NW und NO zur Gewährleistung einer reibungslosen Abwicklung des Verkehrsaufkommens, insbesondere des Güterverkehrs, von besonderer Bedeutung. Die Verbindungsspange liegt wegen des unregelmäßigen Verlaufes der Grundstücksgrenze im Norden teilweise nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Sie ist jedoch als ganzes dargestellt, um den Zusammenhang des Systems aufzuzeigen. Der Ausbau der Straße ist im Zusammenhang mit der Arrondierung des Grundstückes vorzunehmen. Die Zufahrten können jedoch schon im Zuge des Ausbaues des Straßennetzes gebaut werden, da sie auf dem Planungsgebiet bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

7.5.3 Nord-Süd-Hauptsammelstraßen

Die beiden Nord-Süd-Haupterschließungsstraßen haben unterschiedliche Funktionen. Die westliche Straße, die entlang der Zone B verläuft, dient, neben ihrer Funktion als Hauptsammelstraße, insbesondere dem Schwerlastverkehr, da angestrebt wird, die Bedienung des durch die Ost-West-Straßen erschlossenen Industriegebietes (Zone B) mit Lkw's durch verkehrslenkende Maßnahmen über diese Straße vorzunehmen.

Die Straße wird in ihrem südlichen Abschnitt von großzügig dimensionierten Flächen für Lkw-Stellplätze begleitet. Diese Flächen dienen bei Bedarf auch dem Umschlag von Gütern von der Straße auf die Bahn und umgekehrt. Die Fahrbahn, die gegenüber den Parkflächen abgesetzt wird, hat eine Breite von 9,75 m.

Die östliche Straße, die zwischen den Zonen C und D verläuft, erschließt Betriebsflächen mit geringerem Güterumsatz, aber höherem Arbeitsplatzbesatz. Dementsprechend hat sie einen anderen Charakter als die Hauptsammelstraße West. Die Fahrbahn hat eine Breite von 8,5 m. Das Raumprofil Schnitt 4 Zone C mit Straße ist im Beiplan Ia dargestellt.

7.5.4 Ost-West-Erschließungsstraßen

Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen sind in das System der parallel verlaufenden Nord-Süd-Sammelstraßen eingehängt und dienen der unmittelbaren Erschließung der Betriebe. Sie durchlaufen die Zonen B, C und D, nehmen unterschiedliche Verkehrsmengen und Belastungen auf und sind deshalb unterschiedlich dimensioniert und gestaltet.

Im Bereich Zone B:

Die Straßen sind mit Rücksicht auf ein zu erwartendes hohes Lkw-Aufkommen dimensioniert. Die Straßenbreite beträgt 9,75 m mit beiderseitigen 2,80 m breiten Parkbuchten für Längsparker. Durch einen breiten Grünstreifen von der Straße getrennt, verlaufen beidseitig der Straße 3,00 m breite kombinierte Fuß- und Radwege.

Am östlichen Ende der Straßen sind im Übergangsbereich zwischen Zone B und Zone C Straßenkreisel vorgesehen, die dazu dienen, den Lkw-Verkehr zur Hauptsammelstraße West bzw. zu den Zufahrten NW und SW zurückzuleiten. Das wird angestrebt, um die Zonen C und D soweit wie möglich vom Schwerlastverkehr freizuhalten. Aus diesem Grunde werden die ost-west verlaufenden Straßenabschnitte in der Zone C, die an die Hauptsammelstraße Ost anschließen, mit einer Tonnagebeschränkung belegt.

Die Ausbildung der Ost-West-Erschließungsstraßen in der Zone B können in Einzelheiten, z.B. bezüglich der Einfahrten oder Bepflanzung etc., ebenso wie in der Sonderzone (Vorfeld der Betriebe zwischen Straße und Sonderbaulinie) gegenwärtig nicht festgelegt werden, da keine Betriebsarten, Betriebsgrößen und damit Anforderungen an die Zu- und Abfahrten, an das Stellplatzangebot etc. bekannt sind. Insofern machen die Beipläne Ia und b für die Sonderzone Aussagen zur Ausbildung der Erschließungsstraße.

Im Bereich Zone C:

Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen östlich der Kreisel sind aus den dargelegten Gründen lediglich 8,5 m breit und können für den Lkw-Verkehr mit unbegrenzter Tonnage lediglich in Ost-West-Richtung befahren werden. Sie werden beidseitig von 3,00 m breiten Fuß- und Radwegen begleitet, die in das Fuß- und Radweg-System der Zone C einmünden.

Im Bereich Zone D:

Die Erschließungsstraßen sind als Stichstraßen mit Längen zwischen 140 bis 250 m und einem Profil mit begleitender Sonderzone wie in Zone B ausgebildet. Die Straße hat aber eine reduzierte Breite von 8,5 m und endet in einer kreisförmigen Wendeplatte mit einem Durchmesser von 35 m. Je nach Verkehrsaufkommen sind auch hier während der Ausführungsplanung Modifikationen zu erwarten.

7.5.5 Sonstige Straßen

Da die Verbindungsspange zwischen den Zufahrten NW und NO anbaufrei gehalten werden soll, sind in den festgesetzten Gewerbegebieten, die dem Kleingewerbe des Marktes Kösching dienen, in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche oder private Stichstraßen vorgesehen, die in ihrer Dimensionierung und ihrem Abstand zueinander der Parzellenstruktur, dem Arbeitsplatzbesatz und dem Verkehrsaufkommen anzupassen sein werden.

Derartige Stichstraßen sind auch im Bereich der Zone B und, mit Einschränkungen, im Bereich der Zone D, soweit unumgänglich, möglich. Sie sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht eingetragen. In dem nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden, nachrichtlich dargestellten Abschnitt der Verbindungsspange zwischen der Zufahrt NW und NO sind exemplarisch zwei Stichstraßen (gestrichelte Linien) dargestellt.

7.5.6 Fuß- und Radwege

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein Fuß- und Radwegsystem entwickelt, das in seiner Ausbildung bei der Darlegung einzelner Straßenprofile angesprochen wurde (s. Beiblätter Ia und b und II). In diesem System sind Ergänzungen erforderlich, die im Landschaftsplanausschnitt (s. K5) eingearbeitet werden. Wesentlich ist, daß das innere, im Planungsgebiet gelegene Fuß- und Radwegsystem an ein äußeres System, das im weiteren Umfeld des Planungsgebietes in Teilabschnitten vorhanden ist, angebunden wird.

In diesem Zusammenhang ist es von Bedeutung, einen Radweg am südlichen Rand des Planungsgebietes entlang der St 2231 zu schaffen, der nach SW in Richtung Mailing, Ingolstadt führt. Bei der Besprechung mit dem Straßenbauamt im Juli 1990 haben sich hierfür Möglichkeiten abgezeichnet, die von den zuständigen Stellen weiterverfolgt werden sollten.

Außerdem sollte zwischen Kösching und der Zufahrt NO westlich der St 2235, entweder parallel zu dieser oder von ihr abgerückt, ein über Feldwege führender Radweg geschaffen werden.

7.5.7 Öffentlicher Busverkehr

Im Abschnitt 4.1 "Erschließung" wurde auf die Bereitschaft der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft hingewiesen, den "Gewerbepark Ingolstadt Ost" in einem attraktiven Zeittakt mit einer Buslinie zu bedienen, die durch das Gebiet führt.

Dabei muß eine geeignete, mäandrierende Linienführung über die Hauptsammelstraße und die Ost-West-Erschließungsstraße gefunden werden, die das Gebiet einerseits gut bedient, andererseits nicht zu eng mäandrierend geführt werden darf, da sonst, bedingt durch eine zu lange Fahrzeit, die Akzeptanz vermindert wird.

7.5.8 Hubschrauber-Landeplatz

Ein Hubschrauber-Landeplatz ist in der Zone A mit Zufahrt an die westliche Nord-Süd-Haupterschließungsstraße eingetragen.

Ein Abstand von 115 m zu der westlich des Hubschrauber-Landeplatzes gelegenen 110 KV-Leitung der Bundesbahn wurde berücksichtigt.

7.6 Schallschutz

Die Belange des Schallschutzes wurden durch das Schalltechnische Beratungsbüro Müller-BBM GmbH in einem Gutachten vom 5. August 1991 untersucht.

Das Gutachten hat die Bezeichnung
"Untersuchung über die schalltechnische Verträglichkeit und Vorschlag zur Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel".

Nachstehend werden lediglich wesentliche Grundlagen und Annahmen des Gutachtens zum besseren Verständnis des Ergebnisses sowie das Ergebnis und die sich daraus ergebenden Folgerungen für den Bebauungsplan dargelegt. Auf das methodische Vorgehen und auf Einzelheiten der Berechnungen wird nicht eingegangen. Das Gutachten kann bei der Gemeinde Großmehring und dem Markt Kösching oder beim Landratsamt Eichstätt, Dienststelle Ingolstadt, eingesehen werden.

7.6.1 Anforderungen an den Schallschutz

Die DIN 18005/4/ enthält schalltechnische Orientierungswerte für die Bauleitplanung. Diese Orientierungswerte sind - soweit sie die Geräusche von gewerblichen oder industriellen Anlagen betreffen - gleich hoch wie die Immissionsrichtwerte der TALärm /5/ und der VDI-Richtlinie 2058/6/. Die schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte lauten auszugsweise

- für WR-Gebiete	tagsüber	50 dB (A)
	nachts	35 dB (A)
- für WA-Gebiete	tagsüber	55 dB (A)
	nachts	40 dB (A)
- für MI-Gebiete	tagsüber	60 dB (A)
	nachts	45 dB (A)
- für GE-Gebiete	tagsüber	65 dB (A)
	nachts	50 dB (A)

Die DIN 18005 enthält keine Orientierungswerte für GI-Gebiete.

Als Nachtzeit gilt für Anlagen, die nach BImSchG nicht genehmigungsbedürftig sind, das sind üblicherweise Gewerbebetriebe und kleinere Industriebetriebe, das Intervall von 22.00 Uhr bis 07.00 Uhr. Bei genehmigungsbedürftigen Anlagen ist nachts das Intervall von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr maßgebend. Beurteilungszeitraum nach der VDI-Richtlinie 2058 ist die ungünstigste Nachtstunde. In Bayern besteht dazu für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen die Regelung /3/, daß die lauteste Nachtstunde innerhalb des Zeitraums von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr gebildet werden soll. Geräusche, die im Zeitraum von 06.00 Uhr bis 07.00 Uhr entstehen, werden dem Nachtmittelwert zugerechnet.

Als Bezugszeitraum für den Beurteilungspegel wird nur dann die ungünstigste Nachtstunde gewählt, wenn der Beurteilungspegel für diese Stunde den Beurteilungspegel für die ganze Nacht um 4 dB (A) oder mehr überschreitet.

Die Immissionsrichtwerte müssen im Zusammenwirken aller Schallquellen von gewerblichen und industriellen Anlagen eingehalten werden. Das bedeutet, daß ggf. das insgesamt zur Verfügung stehende Immissionskontingent, das durch die Immissionsrichtwerte zum Ausdruck kommt, durch die Geräusche aus dem Gewerbepark nicht allein in Anspruch genommen werden darf. Wenn bereits eine Geräuschbelastung durch Gewerbe und/oder Industrie außerhalb des Gewerbeparks besteht, müssen entsprechend reduzierte Immissionsrichtwerte bei der Beurteilung vorgegeben werden.

7.6.2 Gewählte Immissionsorte außerhalb des Baugebiets und reduzierte Immissionsrichtwerte

KARTE 5

Die Lage der für die Beurteilung gewählten Immissionsorte außerhalb des Baugebiets ist aus der Karte 5 ersichtlich. Sie sind dort mit A bis E bezeichnet. Sie können wie folgt beschrieben werden:

- A Nordnordwestlich von der Anlage ein reines Wohngebiet in Kösching an der Frühlingstraße in etwa 1,2 km Abstand vom Rand des Baugebiets.
- B Der Ortsteil Desching (Dorfgebiet) nordwestlich des Baugebiets in ca. 500 m Abstand vom Rand.
- C Im Westen die "Badermühle", die im Außenbereich in einem landwirtschaftlich genutzten Gebiet liegt. (Die südlich davon gelegene "Spitzenmühle" ist nach Beobachtungen unbewohnt. An ihr sind ggf. in etwa auch die gleichen Immissionen zu erwarten wie an der "Badermühle").
- D Im Süden, südlich der Staatsstraße 2231, die Siedlung "Erlacher Hof", ebenfalls im Außengebiet in landwirtschaftlich genutztem Gelände.
- E Im Osten der Ortsteil Katharinenberg (Dorfgebiet), auf einer Anhöhe gelegen, ca. 650 m vom Rand der Anlage entfernt.

Im vorliegenden Fall sind die Immissionsorte A (Kösching), B (Desching) und C (Badermühle) bereits Schallimmissionen von den Anlagen der Esso-Raffinerie in Ingolstadt ausgesetzt, über die keine Angaben vorliegen. Für A und B wird vorgeschlagen, um 3 dB (A) reduzierte Immissionsrichtwerte vorzugeben. Bei der "Badermühle" treffen die Immissionen von der Esso-Raffinerie von der entgegengesetzten Seite ein und die dem Gewerbepark zugekehrte Gebäudeseite ist dagegen weitgehend abgeschirmt.

Bei diesem Immissionsort ist deshalb eine Reduzierung des Immissionsrichtwertes nicht erforderlich. Dies gilt auch für die anderen beiden Orte D und E. Hier sind keine Immissionen von anderen - vorhandenen oder geplanten - Anlagen bekannt.

Es wird deshalb davon ausgegangen, daß der Beurteilungspegel tags/nachts folgende Werte nicht überschreiten darf:

A Kösching (WR)	47/32 dB (A)
B Desching (MD)	57/42 dB (A)
C Badermühle (Außenbereich)	60/45 dB (A)
D Erlacher Hof (Außenbereich)	60/45 dB (A)
E Katharinenberg (MD)	60/45 dB (A)

Die endgültige Entscheidung über die maximal zulässigen Beurteilungspegel liegt bei der Genehmigungsbehörde, die ggf. auch die Gebietszuordnung von C und D festlegt.

Der Bebauungsplan hat an der Nordseite außerhalb des Gebiets eine Vorbehaltsfläche für eine mögliche Erweiterung. Es wird deshalb empfohlen, an den Immissionsorten A, B und C das genannte Immissionskontingent nicht voll in Anspruch zu nehmen, sondern eine Reserve von mindestens 1 dB (A) übrig zu lassen. Die reduzierten Immissionsrichtwerte sollten also an diesen Immissionsorten um mindestens 1 dB (A) durch die Geräusche aus dem Gewerbepark unterschritten werden.

Zusätzliche Immissionsorte im Baugebiet

KARTE 5

Innerhalb des Baugebiets wird zusätzlich je ein Immissionsort in jedem der beiden MI-Gebiete berücksichtigt. Diese Immissionsorte, die mit

F MI 1 (s. Karte 5)

G MI 2 (s. Karte 5)

bezeichnet werden, liegen im Südwesten des Bebauungsplanes. Bei der Beurteilung müssen hier die aus dem jeweils zugehörigen MI-Teilbereich herrührenden Geräusche außer Betracht bleiben.

Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte lauten

60 dB (A) tags

45 dB (A) nachts.

Immissionsorte im GE oder GI werden nicht angenommen, da hier die besonders schutzbedürftigen Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Für diese Gebiete enthält der Textvorschlag für die Satzung eine vorbeugende Regelung.

7.6.3 Ermittlung flächenbezogener Schalleistungspegel

Für das Baugebiet wurden alternative Berechnungen für flächenbezogene Schalleistungspegel durchgeführt. Das Ergebnis sind EDV-Ausdrucke, aus denen anteilig auch die Teil-Beurteilungspegel durch jede Freifläche ersichtlich sind. Bei den Geräuschimmissionen an den Immissionsstandorten MI 1 und MI 2 wurden die jeweils der zugehörigen Teilfläche zugehörigen Pegel außer Betracht gelassen.

7.6.4 Aufteilung des Bebauungsplangebietes in Teilflächen für die Festlegung unterschiedlich starker Schallemissionen

KARTE 6

Um eine Staffelung des Gebiets in Flächen unterschiedlich starker Schallemission zu ermöglichen, wurde es in Teilflächen aufgeteilt. Ziel ist dabei, durch eine entsprechende Pegelaufteilung (hohe flächenbezogene Schalleistungspegel bei den weiter von den Immissionsorten entfernten Flächen und niedrige Schalleistungspegel bei den nahegelegenen Flächen) insgesamt ein möglichst hohes Emissionskontingent im Rahmen der einzuhaltenden Richtwerte zur Verfügung stellen zu können. Hinzu kommt, daß nach dem Beschluß des Bundesverwaltungsgerichts (VGH 20 N87.00770) flächenbezogene Schalleistungspegel zur Gliederung von Bauflächen nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden können. Die Festsetzung setzt aber voraus, daß tatsächlich eine Gliederung erfolgt.

Bei der Aufteilung wurden die einzelnen Teilflächen durch die Gebietsnutzung und eine Zahl bezeichnet. Diese Kennzeichnungen sind aus der Karte 6 ersichtlich. Die Fläche für die Kläranlage ist darin mit GE 4 angegeben. Das Umspannwerk wurde bei den Berechnungen aufgrund der vergleichsweise geringen Emission nicht berücksichtigt.

Zusammengefaßt sind in jeweils einer Gruppe

- alle Pkw-Parkplätze einschließlich Hotel
- GE 3 und Klärwerk (GE 4)
- GI 3 und GI 4
- GI 5 und GI 6
- GE 6 und GE 7
- GE 1, 2, 9 bis 19.

Aus den nachfolgenden Tabellen T2 (Tageszeit) und N2 (Nachtzeit), die aus den alternativen Berechnungsmodellen vom Gutachter als Grundlage für die Festsetzungen empfohlen wurden, ist einerseits zu ersehen, welche Schalleistungspegel "LW" von den einzelnen Gebieten ausgestrahlt werden (links in den Tabellen) dürfen, andererseits zu ersehen, mit welchen Beschallungen (Immissionen) die Immissionsorte A, B, C usw. zu rechnen haben werden.

Tabelle T2:

Großmehring-Kösching
 Bebauungsplan "Gewerbepark"
 Beurteilungspegel bei Vorgabe Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel L_w
 Variante T2: Vorschlag für die Gliederung der Schallemission mit verbleibenden Reserven
 alle Schallpegel in dB(A) für die Tageszeit

Gebiet	Lw	Lw"	Immissionsorte						F.MI.(1).neu	G.MI.(2).neu
			A.Kösching	B.Desching	C.Badermühle	D.Erfacher Hof	E.Katharinenberg			
P 1-11+Hotel	110,4	60,0	26,8	32,5	37,0	38,8	33,6		37,3	42,8
P 1kw	107,9	75,0	24,0	31,2	35,7	35,7	26,6		40,6	46,5
GE 3-4 (KLW)	104,9	60,0	18,7	24,7	28,0	39,3	24,8		45,1	44,1
GE 5	100,4	60,0	13,9	19,2	22,4	43,8	22,5		32,7	31,7
GI 1	113,1	65,0	27,4	33,0	36,4	51,9	34,9		48,0	50,2
GI 2	114,6	65,0	29,4	35,3	39,0	49,6	36,4		46,8	49,5
GI 3-4	122,1	70,0	38,3	44,3	48,5	52,3	44,5		50,5	52,8
GI 5-6	122,5	70,0	40,1	46,5	51,3	48,7	44,5		47,3	49,2
GI 7	116,0	65,0	35,7	41,9	46,8	39,2	36,8		38,2	39,8
GE 6-7	107,2	60,0	29,3	35,6	39,8	28,5	26,1		28,3	29,9
GE 8	101,0	60,0	14,8	19,4	22,5	40,4	25,9		28,2	28,0
GE 1-2-9-19	113,9	60,0	30,4	34,1	37,3	41,4	40,8		38,0	40,9
GE 20	109,5	65,0	28,0	29,7	31,7	30,8	33,4		28,1	29,0
Rngbhf	107,6	65,0	24,1	31,7	36,7	34,7	25,9		40,5	49,7
SUMME	127,0		44,1	50,2	54,7	57,6	49,4		55,5	58,3
Richtwert			47,0	57,0	60,0	60,0	60,0		60,0	60,0
Richt-Su			2,9	6,8	5,3	2,4	10,6		4,5	1,7

Tabelle N2:

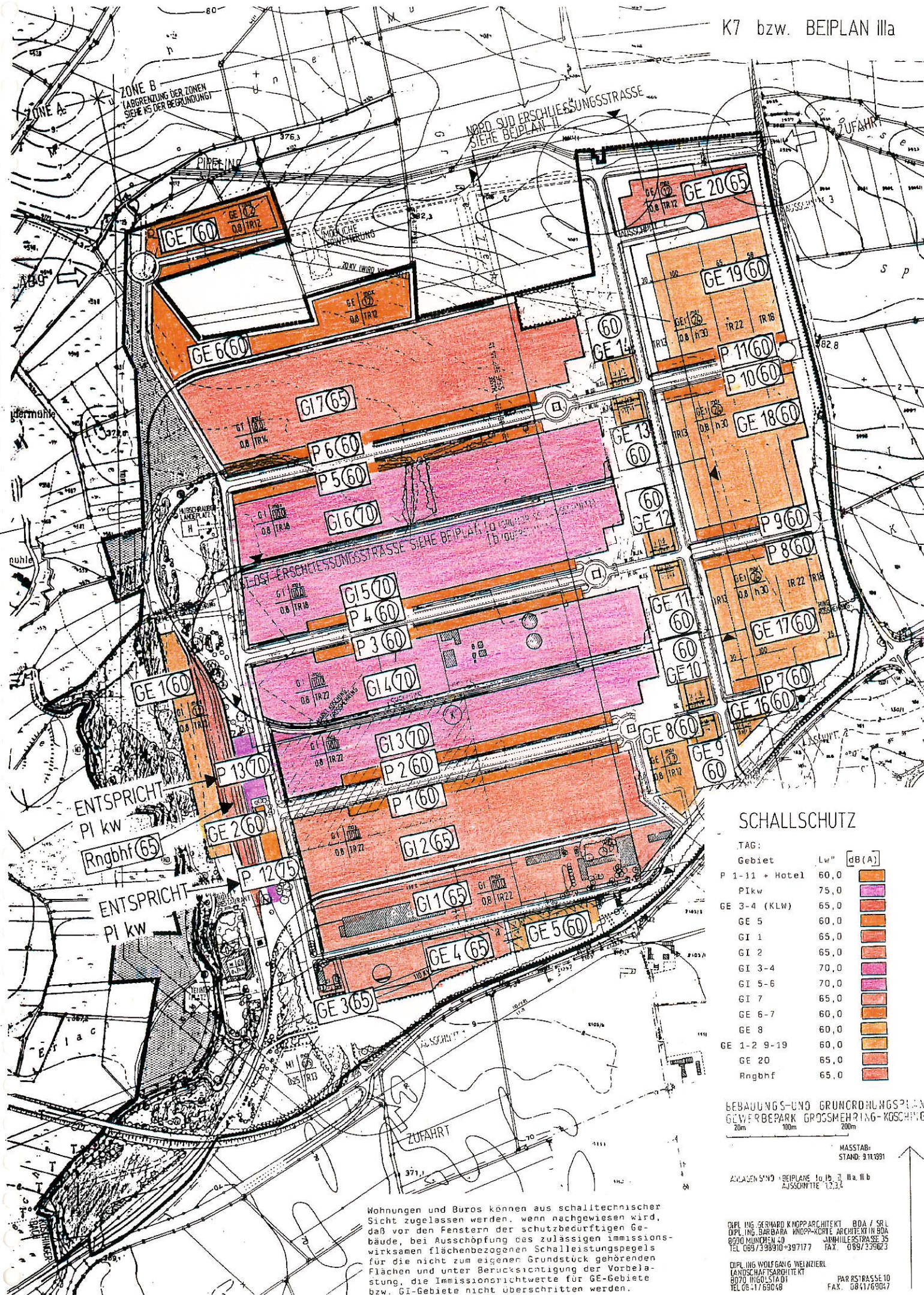
Großmehring-Kösching

Bebauungsplan "Gewerbepark"

Beurteilungspegel bei Vorgabe Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel L_w "
 Variante N2: Ausschöpfung des Kontingents mit Berücksichtigung aller Teilflächen, Bevorzugung von Gl3-6, erh. Einschränkung Gl 1.
 alle Schallpegel in dB(A) für die Nachtzeit

Gebiet	Lw	Lw'	Immissionsorte					F MI(1)	G MI(2)
			A Kösching	B Desching	C Badernmühle	D Erdacher Hof	E Katharinenberg		
P 1-11+Hotel	100,4	50,0	16,8	22,5	27,0	28,8	23,6	27,3	32,8
P 1kw	97,9	65,0	14,0	21,2	25,7	25,7	16,6	30,6	36,5
GE 3-4 (KLW)	99,9	55,0	13,7	19,7	23,0	34,3	19,8	40,1	39,1
GE 5	85,4	45,0		4,2	7,4	28,8	7,5	17,7	16,7
GI 1	93,1	45,0	7,4	13,0	16,4	31,9	14,9	28,0	30,2
GI 2	99,6	50,0	14,4	20,3	24,0	34,6	21,4	31,8	34,5
GI 3-4	109,1	57,0	25,3	31,3	35,5	39,3	31,5	37,5	39,8
GI 5-6	109,5	57,0	27,1	33,5	38,3	35,7	31,5	34,3	36,2
GI 7	101,0	50,0	20,7	26,9	31,8	24,2	21,8	23,2	24,8
GE 6-7	97,2	50,0	19,3	25,6	29,8	18,5	16,1	18,3	19,9
GE 8	86,0	45,0		4,4	7,5	25,4	10,9	13,2	13,0
GE 1-2,9-19	98,9	45,0	15,4	19,1	22,3	26,4	25,8	23,0	25,9
GE 20	94,5	50,0	13,0	14,7	16,7	15,8	18,4	13,1	14,0
Rngbhf	87,6	45,0	4,1	11,7	16,7	14,7	5,9	20,5	29,7
SUMME	113,8		30,9	37,1	41,6	43,5	36,0	43,6	45,3
Richtwert			32,0	42,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0
Richt-Su			1,1	4,9	3,4	1,5	9,0	1,4	-0,3

Die Aussagen der beiden Tabellen werden durch die Karten 7 und 8 verdeutlicht. Diese beiden Karten sind als Beiplan IIIa (Tageszeit) und IIIb (Nachtzeit) dem Bebauungsplan beigelegt und sind Bestandteil des Bebauungsplanwerkes.



SCHALLSCHUTZ

TAG:		Lw" [dB(A)]
Gebiet		
P 1-11 + Hotel	60,0	
PIkw	75,0	
GE 3-4 (KLW)	65,0	
GE 5	60,0	
GI 1	65,0	
GI 2	65,0	
GI 3-4	70,0	
GI 5-6	70,0	
GI 7	65,0	
GE 6-7	60,0	
GE 8	60,0	
GE 1-2 9-19	60,0	
GE 20	65,0	
Rngbhf	65,0	

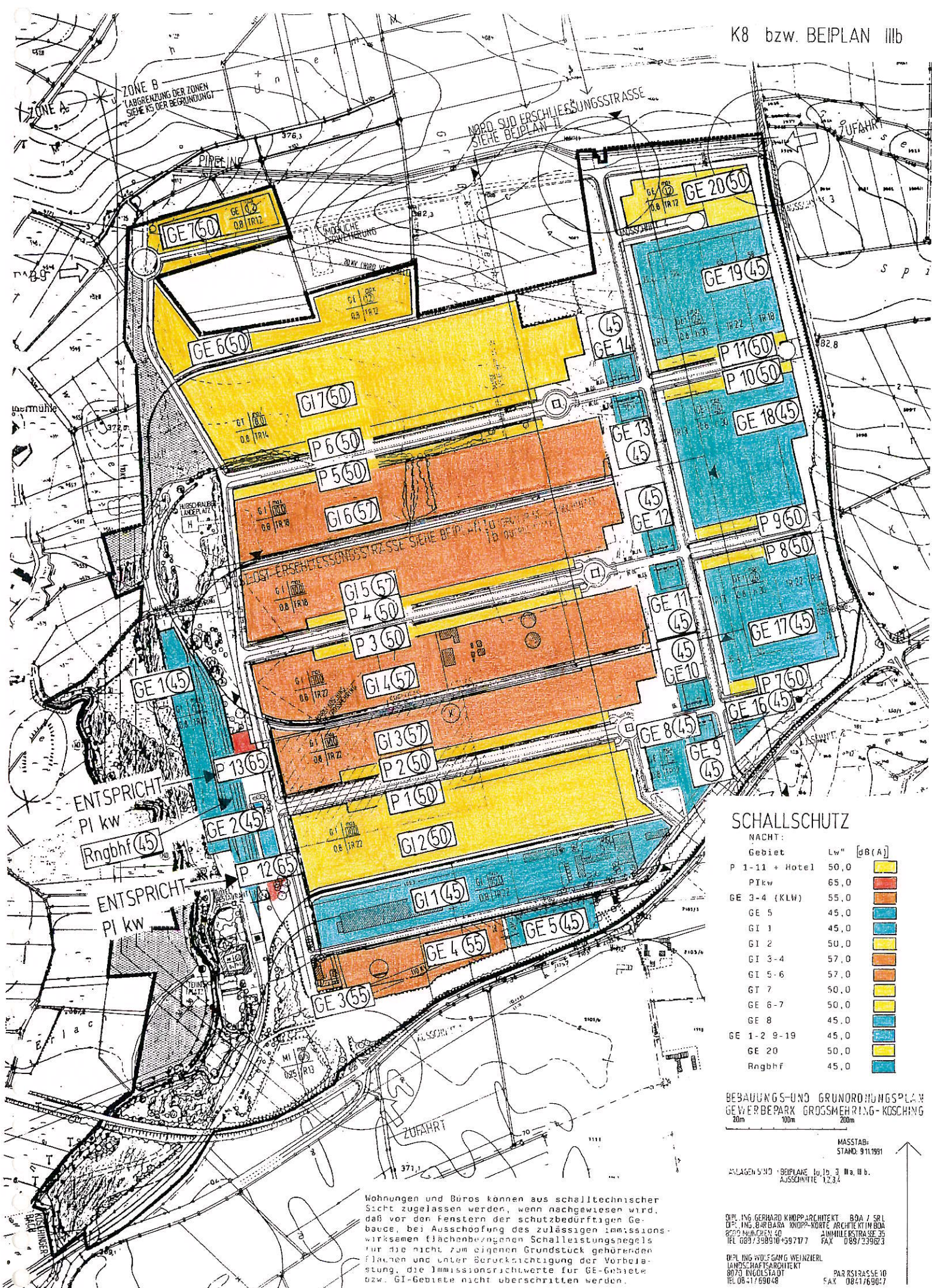
BEBAUUNGS- UND GRUNDRISSPLAN
GEWERBEPARK GROSSMEHRING-KOSCHKE

MASSSTAB:
STAND: 9.11.1991

ANLAGEN SIND: BEIPLANE 1a, 1b, 3, IIIa, IIIb
AUSSCHNITT 1,2,3,4

DIPL. ING. GERHARD KNOOP ARCHITEKT - BDA / SRL
DIPL. ING. BARBARA KNOOP ARCHITEKTIN IN BDA
8030 MÜNCHEN 40 JANHILFSTRASSE 35
TEL. 089/398910-397177 FAX. 089/398623

DIPL. ING. WOLFGANG WENZLER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
8070 INGO-STADT
TEL. 08-11/69048 PAR 25/STRASSE 10
FAX. 0811/69047



SCHALLSCHUTZ

NACHT:		
Gebiet	Lw" [dB(A)]	
P 1-11 + Hotel	50,0	Yellow
PIkw	65,0	Red
GE 3-4 (KLW)	55,0	Orange
GE 5	45,0	Blue
GI 1	45,0	Blue
GI 2	50,0	Yellow
GI 3-4	57,0	Orange
GI 5-6	57,0	Orange
GI 7	50,0	Yellow
GE 6-7	50,0	Yellow
GE 8	45,0	Blue
GE 1-2 9-19	45,0	Blue
GE 20	50,0	Yellow
Rngbhf	45,0	Blue

BEAUGUNGS- UND GRUNDORDNUNGSPLAN
GEWERBEPARK GROSSMEHRING-KOSCHING

20m 100m 200m
MASSSTAB:
STAND: 9.11.1991

ANLAGEN UND BEIPLANE, 10.15.3 Ma, III b.
AUSSCHNITT 1.2.3.4

Wohnungen und Büros können aus schalltechnischer Sicht zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Gebäude, bei Ausschöpfung des zulässigen Immissionswirkenden flächenbezogenen Schalleistungsniveaus für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete bzw. GI-Gebiete nicht überschritten werden.

DPL ING. GERHARD KNOPP ARCHITEKT - BOA / SRL
DPL ING. BARBARA KNOPP ARCHITEKTIN BOA
8090 MÜNCHEN 40
TEL 089/398910-397177 FAX 089/339623

DPL ING. WOLFGANG WEINZIERL
LANDSCHAFTSARCHITEKT
8073 INGLSTADT
TEL 08471/69048 PAR 8513ASSE 10
SAX 08471/69047

7.7 Denkmäler

Im südlichen Bereich der Zone A befindet sich ein ehemaliger Bauernhof, der unter Denkmalschutz < D > steht. Es ist geplant, seine Seitenflügel in angemessener Form zu erweitern.

KARTE 9

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes sind nach Aussagen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Bodendenkmäler vorhanden (siehe Karte 9).

Deshalb wurde in der Satzung zum Bebauungsplan festgelegt:

"Der Abtrag des Oberbodens (Humus) hat frühzeitig vor Baubeginn im Beisein eines Vertreters des BLFD (Grabungsbüro Ingolstadt, Telefon 0841/1638), stattzufinden. Im Anschluß daran findet, soweit erforderlich, eine archäologische Befunddokumentation statt."

7.8 Grünordnung

Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Belange ist zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist ein integriertes Planwerk. Ergebnisse und Ziele der Grünordnungsplanung sind somit unmittelbar in die städtebauliche Planung mit eingeflossen.

In den Festsetzungen der Grünordnung werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Flächen für öffentliches Grün:
 - . Zone A, Zone C, straßenbegleitende Grünflächen usw.
- Flächen für privates Grün:
 - . Gehölzbestand im Süden und Osten des Planungsgebietes
 - . mindestens 10 m breiter zu bepflanzender Streifen entlang der senkrecht zu den Erschließungsstraßen verlaufenden Grundstücksgrenzen
 - . insgesamt mindestens 15 % der Gesamtgrundstücksfläche der Einzelgrundstücke.

Diese, die Eigentumsverhältnisse berücksichtigenden Festsetzungen werden durch Festsetzungen überlagert, die Strukturen des Bestandes beschreiben mit dem Ziel, diese zu erhalten. In diesem Sinne werden Flächen abgegrenzt

- für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (in Zone A)
- für bestehende zu erhaltende Gras-, Kraut- und Staudenfluren (in Zone A)
- für extensives Dauergrünland.

Außerdem werden zu erhaltende Einzelbäume und Gehölzbestände bzw. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet. Flächen für Neupflanzungen werden ebenso festgelegt wie Pflanzenarten und Qualitäten.

Es werden auch Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt und Aussagen zu den Belangen der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes gemacht.

Im Bereich der die Straßen begleitenden öffentlichen Grünstreifen und in den Sonderzonen (private Vorzonen) können zunächst auch seitens der Grünordnungsplanung keine näheren Festsetzungen getroffen werden. Das gilt auch für den Bereich der Betriebe innerhalb der Sonderbaulinien bzw. der Baugrenzen.

Die nachfolgende Gesamtflächenbilanz gibt Aufschluß über den insgesamt geplanten Grünanteil.

Flächenbilanz

	insges. in ha	insges. in %	Grünanteil in ha	Grünanteil in %
Zone A (öffentliches Grün)	28	14	28	14
davon:				
Bestand -naturnahe Fläche			(22)	(11)
Bestand -Landwirtschaft				
Umwandlung in naturnahe Fläche			(6)	(3)
+ TERRENO-Besitz "Ingolstadt"				
nicht Geltungsbereich B-Plan = 4 ha				
Randeingrünung (öffentliches/privates Grün)	9	5	9	5
Zone B - Bestand			(5)	
Zone D - Bestand			(3)	
- Neupflanzung			(1)	
Zone B (ohne Randeingrünung)	110	57	23	12
davon:				
Planung öffentliches Grün			(6)	(3)
Planung privates Grün (15 % der Grundstücksflächen)			(17)	(9)
Zone C	18	9	10	5
davon:				
Planung öffentliches Grün			(10)	(5)
Zone D (ohne Randeingrünung)	29	15	5	2,5
davon:				
Planung öffentliches Grün			(1)	(0,5)
Planung privates Grün (15 % der Grundstücksflächen)			(4)	(2)
Summe Gewerbepark	194 ha	100 %	75 ha	38,5%
ohne naturnahe Fläche				
Zone A: 22 ha	172 ha	100 %	53 ha	31 %
mit landwirtschaftlichen Flächen				
Gemarkung Ingolstadt: 4 ha	176 ha	100 %	57 ha	32 %

Da in den Flächennutzungsplänen des Marktes Kösching und der Gemeinde Großmehring die für den Gewerbepark Großmehring-Kösching vorgesehenen Flächen bereits seit langem als GI-Flächen ausgewiesen (mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches im Nordosten des B-Plangebietes) und durch die Shell-Raffinerie teilweise schon als GI-Standort genutzt worden sind, sind nach Absprache mit der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Oberbayern außer der Erhaltung der naturnahen Flächen am Köschinger Bach westlich der Gleisharfe keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig.

KARTE K10

Neben den Festsetzungen im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird zur Sicherung der landschaftsplanerischen/grünordnerischen Ziele im weiteren landschaftlichen Umgriff des Bebauungsplanes ein landschaftsplanerisches Sondergutachten erarbeitet (abgekoppelt vom Bebauungsplanverfahren gemäß Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Oberbayern) (Karte K 10).

Aus den Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Oberbayern zum Raumordnungsverfahren des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergeben sich folgende "Zwangspunkte", die den direkten Auswirkungsbereich des Gewerbeparks begrenzen und einen fachlich vertretbaren Umgriff für ein derartiges landschaftsplanerisches Sondergutachten ergeben:

- BAB A 9 München - Nürnberg zwischen Esso-Raffinerie und Anschlußstelle Lenting
 - . Anschluß des Gewerbeparks an das überörtliche Straßennetz, eventuell über neuen Autobahnanschluß bei ESSO-Raffinerie oder durch Ausbau der Anschlußstelle Lenting
- Südlicher Ortsrand des Marktes Kösching
 - . Verlängerung der "Grünachse Köschinger Bach" nach Norden in Richtung Kösching
 - . Veränderung des vom südlichen Ortsrand aus erlebbaren Landschaftsbildes durch die Bebauung des Gewerbeparks/Aufbau eines Nordrandes über den derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus
 - . Wegeverbindungen Gewerbepark - Kösching.



Abgrenzung
Landschaftsplanerisches
Sondergutachten

"Gewerbepark
Großmehring/Kösching"

M = 1 : 50.000

12.4.1991

- Katharinenberg und Großer Weinberg
 - . Großer Weinberg als höchste Erhebung der näheren Umgebung zusammen mit der Kirche von Katharinenberg landschaftsbildbestimmende Elemente in direkter Nachbarschaft zum geplanten Gewerbepark. Beides sind Vorgaben für die Bebauung des Gewerbeparks, die sich in ihrer Höhenentwicklung diesen landschaftsbildbestimmenden Elementen unterordnen muß.
- Nördlicher Ortsrand der Gemeinde Großmehring
 - . Verlängerung der "Grünachse Köschinger Bach" nach Süden zur Donau in Abstimmung mit den Zielen des Landschaftsplanes der Stadt Ingolstadt (Mailinger Bach = Landschaftsschutzgebiets-Vorschlag).
 - . Wegeverbindungen und Strukturierung der Landschaft zwischen Gewerbepark und Großmehring.
- Im Süden B 16 a nach Westen bis zum Anschluß Esso-Shell
 - . Momentane Haupteinschließung des Gewerbeparks über Bundesstraße B 16 a an BAB A 9
 - . Wegeverbindungen Gewerbepark - Ingolstadt
 - . Entwicklungsziele für die Randbereiche Köschinger/Maillinger Bach im Landschaftsplan der Stadt Ingolstadt.

KARTE K10

Daraus ergibt sich der in Karte K10 (Topografische Karte M 1 : 50.000) dargestellte Umgriff für das landschaftsplanerische Sondergutachten für die direkt vom Gewerbepark betroffenen Teilbereiche der Gemeinden Kösching und Großmehring.

Besondere Schwerpunkte bei der Bearbeitung des landschaftsplanerischen Sondergutachtens sind die Eingrünung des Gewerbeparks im Norden außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches sowie die Erarbeitung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen am "Köschinger Bach" (Gewässerpflegeplan).

Um die grünordnerischen Belange dieser Bereiche darüberhinaus planungsrechtlich festzuschreiben und abzusichern, soll außerdem für den Nordrand des Gewerbeparks und die westlich angrenzenden Bereiche des Köschinger Baches ein gesonderter Grünordnungsplan gemäß Art. 3, Abs. 5 BayNatSchG aufgestellt werden.

Die Abgrenzung sowie die inhaltliche Bearbeitung dieses Grünordnungsplanes erfolgt auf der Basis der Aussagen des zu erarbeitenden landschaftsplanerischen Sondergutachtens.

Die notwendigen Aufstellungsbeschlüsse für den gemeinsamen Grünordnungsplan erfolgen durch die Gemeinde Großmehring und den Markt Kösching.

Unabhängig davon sind beide Gemeinden von der Höheren Naturschutzbehörde aufgefordert, für ihr Gemeindegebiet im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung einen Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan aufzustellen.

Beide Gemeinden haben inzwischen die Bearbeitung eines Landschaftsplanes für das jeweilige Gemeindegebiet beschlossen; im Benehmen mit der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Oberbayern werden derzeit die Förderanträge zur Aufstellung der Landschaftspläne ausgearbeitet.

Die Festsetzungen werden durch Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Gegebenheiten, z.B. Höhenlinien, ergänzt.

8 Umlegung/Kostenübersicht

8.1 Umlegung

Eine Umlegung ist nach der BauGB nicht erforderlich, da sich das gesamte Gelände im Eigentum der Firma TERRENO befindet und diese auch die Erschließung durchführt.

8.2 Kosten

1. Reine Baukosten

1.1	Straßen, Plätze, Gehwege, Radwege	20,0 Mio DM
1.2	Entwässerung, Regenrückhaltung, Druckleitung zur Donau	23,0 Mio DM
1.3	Kläranlage	24,5 Mio DM
1.4	Wasserversorgung/Trink- und Brauchwasser	5,8 Mio DM
1.5	Elektroversorgung Fernwärme Leistungen der Träger Ferngas Vorbereitende, begleitende Maßnahmen	3,0 Mio DM
1.6	Gleisanlagen	4,5 Mio DM
1.7	Öffentliche Grünanlagen	10,0 Mio DM
1.8	Gutachten/Vermessungen/TÜV	0,5 Mio DM
		91,3 Mio DM

2. Baunebenkosten

2.1	Planungs-, Verwaltungs-, Betreuungs- leistungen, Nebenkosten, Zinsen, Unvorhergesehenes	39,9 Mio DM
	Gesamt	131,2 Mio DM
	geteilt durch Verkaufsfläche	: 1.100.00 qm

$$= 119,27 \text{ DM/qm}$$



Dipl. Ing. Gerhard Knopp
München, 9. November 1991