



# Stadt Ingolstadt

---

## **Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 934 „Weiherfeld - Süd“**

### **Änderungsbeschluss**

## **Begründung/Umweltbericht**

STAND: Januar 2021

# **Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 934 „Weiherfeld - Süd“**

## **1. Anlass der Planung, Standort und Art des Vorhabens**

Neben dem hohen Bedarf an Wohnbauland besteht in Ingolstadt auch eine große Nachfrage an unbebauten Grundstücken für die gewerbliche Nutzung. Da kaum noch freie, größere Gewerbegrundstücke im Stadtgebiet der Stadt Ingolstadt vorhanden sind und auch nur noch wenige Baulücken für gewerbliche Nutzung in den bestehenden Gewerbegebieten verfügbar sind, soll nun unmittelbar im südlichen Anschluss der bereits bestehenden Gewerbeflächen des Bereiches „Weiherfeld“ eine Neuausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen erfolgen. Da die Flächen im Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind, ist eine Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes erforderlich. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zum verbindlichen Bauleitplanverfahren Nr. 934 „Weiherfeld – Süd“.

Gegenwärtig wird zudem nördlich des bestehenden Gewerbe- und Sondergebietsbereiches „Weiherfeld“ eine weitere gewerbliche Baufläche, auf einer ehemals für eine Justizvollzugsanstalt des Freistaates Bayern vorgesehenen Fläche, über ein verbindliches Bauleitplanverfahren entwickelt. Auch für diesen Bereich wird, parallel zum verbindlichen Bauleitplanverfahren Nr. 933 „Weiherfeld – Ost“, eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss bzw. der Änderungsbeschluss für dieses Verfahren war im Juni 2019. Dieser Flächenbereich – bisher als Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt dargestellt – ist ca. 9,4 Hektar groß und liegt zwischen dem Gewerbebestand „Weiherfeld“ bzw. der dortigen Erschließungsstraße und der unmittelbar nördlich angrenzenden B 16.

Städtebauliche Zielsetzung ist, konzentriert am bereits vorhandenen Gewerbebestandort „Weiherfeld“ ergänzende Gewerbeflächen anzubieten, um bestehende Infrastrukturen zu nutzen. Zudem befindet sich östlich des bestehenden Gewerbegebietes Weiherfeld, d.h. nordöstlich des verfahrensgegenständlichen Änderungsbereiches, die gesamt ca. 40 Hektar große Fläche der ehemaligen Max-Immelmann Kaserne.

Der wesentlich größere Teilbereich der Max-Immelmann-Kaserne liegt im Gemeindebereich des Marktes Manching. Auch dieser über 30 Hektar große Flächenbereich soll nach derzeitigem Kenntnisstand zumindest für einen größeren Teilbereich ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden. Der städtische Teil des ehemaligen Militärareals im Westen, d.h. unweit der Planfläche, soll künftig überwiegend für die Gemeinbedarfsnutzung vorgesehen werden.

Mit den vorhandenen bzw. den weiteren geplanten gewerblichen Nutzungen und der angrenzenden Bundesstraße ist der Standort des Plangebietes bzw. des Änderungsbereiches aus städtebaulicher Sicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Die gewerbliche Entwicklung soll sich auf diesen einen Standort konzentrieren. Zudem weist der Planbereich durch die umgebenden Nutzungen auch bereits eine Vorbelastung auf, so dass kein bisher unberührter Landschaftsbereich beeinträchtigt wird. Allerdings grenzt nach Süden an den Plan- bzw. Änderungsbereich ein zusammenhängender, weitgehend nicht durch größere Siedlungsentwicklung gestörter, landwirtschaftlicher Flächenbereich. Die für den Planbereich vorgesehene Gewerbenutzung ist als abschließende Ergänzung bzw. Arrondierung der direkt nördlich angrenzenden Gewerbe- und Sondergebietsflächen zu sehen. Der Plan- bzw. Änderungsbereich ist gesamt ca. 9,7 Hektar groß. Etwa 7,6 Hektar, direkt im südlichen Anschluss an die bestehenden Sondergebietsflächen des Bereiches Weiherfeld angrenzend, werden als gewerbliche Baufläche dargestellt, nach Süden wird als Begrenzung zur freien Landschaft hin ein Grünstreifen, im Südosten als großzügige Pufferfläche zu dort anschließenden Feucht- und Biotopflächen (Militärkanal) ein gesamt ca.

2,0 Hektar großer Flächenbereich als Grünfläche bzw. geplante Ausgleichsfläche vorgesehen.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Übergeordnete Planungen**

Als übergeordnete Planmaßnahme „B16, 4-streifiger Ausbau St 2043 – B13“ ist im derzeit gültigen Bundesverkehrswegeplan der 4-streifige Ausbau der B 16 als vordringlicher Bedarf enthalten. Dabei ist in einer Untersuchungsvariante westlich des bestehenden Gewerbegebietes „Weiherfeld“ eine umfangreiche Trassenverlegung der B16 Richtung Süden geplant. Diese Trassenführung würde den Plan- bzw. Änderungsbereich im nordwestlichen Randbereich durchschneiden.

### **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan**

#### **2.2.1 Standortbeschreibung - Darstellung Plangebiet und Planumfeld**

Der Änderungsbereich liegt ca. 6,5 km Luftlinie südlich des Stadtzentrums der Stadt Ingolstadt. Der gesamte Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, jedoch differenziert nach jeweiliger Bedeutung für Landschaft und Natur und daher auch farblich unterschiedlich in der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes. Der westliche Flächenbereich der Änderung ist als nicht für Landschaft und Natur bedeutende „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Der direkt südlich an den Gewerbebestand angrenzende Bereich, ist als „landwirtschaftliche Fläche, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge“ dargestellt. Daran schließt sich wiederum nach Süden abschließend eine „landwirtschaftliche Fläche, mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, geeignet zur Förderung einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung“. Begrenzt wird der Änderungsbereich dort vom sogenannten Militärkanal, einem künstlich angelegtem Graben der zur Entwässerung des dortigen Niedermoorkörpers des nach Osten anschließenden Donaumooses dient. Der Bereich des Militärkanals dort ist als Biotop (B-1652-00 „Militärkanal südöstlich Zuchering, nordwestlich Mändlfeld, Graben mit Röhricht und Gehölzsaum“, Biotopkartierung 2005, Stadt Ingolstadt) gekennzeichnet.

Nach Osten wird der Änderungsbereich von einer schmalen Ortsverbindungsstraße begrenzt die nach Mändlfeld, einem etwa 1,0 km südlich der Planfläche, im Gemeindebereich Karlskron liegendem Ort, führt. Östlich der Straße folgen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Etwa 300 m weiter in östliche Richtung befindet sich die Stadtgrenze zur Gemeinde Manching bzw. dem Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm. Im Süden, etwa 400 - 500 m vom Planbereich entfernt grenzt das Gemeindegebiet von Karlskron bzw. der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen an. Auch nach Westen wird der Änderungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Norden bildet ein asphaltierter Flurweg, bzw. die Freilager-, Anliefer- und Abholflächen der dortigen großflächigen Einzelhandelsnutzungen (Möbelmarkt und Baumarkt) die Begrenzung zum Planbereich. Diese Flächen sind Teil des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 930 Ä II „Weiherfeld“

#### **2.2.2 Künftige Plandarstellung:**

Die gesamte, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche soll im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Änderung nun größtenteils als gewerbliche Baufläche sowie als Grün-/Ausgleichsfläche dargestellt werden.

#### **2.2.3 Erschließung und Infrastruktur Plangebiet:**

Das neue Baugebiet soll über die Straße „Am Weiherfeld“ als Stich von Norden kommend und von Osten über die bestehende schmale Ortsverbindung nach Mändlfeld „Mändlfelder Teerstraße“ erschlossen werden. Diese östliche Erschließungsstraße muss mindestens auf 6,5 m Breite mit kombiniertem Geh- und Radweg ausgebaut werden.

Das notwendige Verkehrsgutachten soll in einer Gesamtbetrachtung mit dem bereits erwähnten, im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 933 „Weiherfeld Ost“, für das im Juni 2019 der Aufstellungsbeschluss für das verbindliche Bauleitplanverfahren und gleichzeitig der Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan für diesen Planbereich erfolgte, erstellt werden

Die Erschließung des Baugebietes mit dem ÖPNV ist über die bestehende Buslinie 11 bereits gegeben. Die Haltestelle „Weiherfeld“ liegt in ca. 300 m Luftlinie nördlich des Planbereiches an der Straße „Am Hochfeldweg“. Die notwendige technische Infrastruktur muss über neue Leitungen, die an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur an der Straße „Am Hochfeldweg“ anschließen, hergestellt werden.

#### **2.2.4 Sonstiges:**

Im Änderungsbereich sind teilweise Flächen für Bodendenkmäler kartiert. Aufgrund der enormen Dichte an Bodendenkmälern im näheren und weiteren Umfeld bzw. auch weil die geplante Erweiterung auf allen Seiten von bekannten Bodendenkmälern umgeben ist, ist im Planbereich mit Bodendenkmälern zu rechnen.

Auf den nördlich angrenzenden Flächen wurden vor allem urgeschichtliche Siedlungsbefunde aufgedeckt. Auch unmittelbar östlich angrenzend deuten Luftbefunde auf Siedlungsstrukturen und Gräber hin. Im Zuge der damaligen Realisierung der B16 neu wurden zudem flächendeckend hochwertige archäologische Funde und Befunde aufgedeckt.

Im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes wird geprüft, ob im Vorfeld eine flächendeckende archäologische Untersuchung notwendig ist.

Im Umgriff des Planungsbereiches befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen. Jedoch ist eine geogene Arsenbelastung bekannt. Eine Baugrunduntersuchung ist deswegen im weiteren Verfahrensverlauf notwendig.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im Geltungsbereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Bis zur Sprengung unmittelbar nach Ende des 2. Weltkrieges befand sich östlich des Plan- bzw. Änderungsbereiches das Fort IX mit seinen Nebenanlagen und umlaufenden Wassergraben. Das Fort IX ist Teil des 2. Befestigungsringes der ehemaligen Landesfestung Ingolstadt. Die Sprengung der Anlage erfolgte mit TNT, so dass nicht auszuschließen ist, dass eventuell noch Munition aufgefunden werden könnte.

Eine Kampfmitteluntersuchung wird jedoch nicht notwendig, im verbindlichen Bebauungsplan wird ein entsprechender textlicher Hinweis aufgenommen.

Nur ein kleiner Teilbereich im nordwestlichen Planbereich liegt im Einwirkungsbereich von Schallemissionen der nördlich angrenzenden Bahnlinie und der B16. Der gesamte Änderungsbereich liegt im Wirkungsbereich des in der Nachbarschaft angesiedelten Gewerbes. Die Schallabstrahlung des neuen GE unter Einbeziehung der Vorbelastung des vorhandenen Gewerbes ist im weiteren Verfahren gutachterlich zu ermitteln. Hier sind insbesondere auch mögliche Auswirkungen auf den südlich gelegenen Ort Mändfeld im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen zu betrachten.

### **2.3 Verbindliche Bauleitplanung/ Bebauungsplan**

Die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgelegten Flächen stellen eine Ergänzung der nördlich bereits vorhandenen Gewerbeflächen dar. Es sollen unterschiedliche Parzellierungen für verschiedene gewerbliche Nutzungen geschaffen werden. Mögliche

Versiegelungen des Gebietes sollen auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude wird sich an den nördlich bestehenden Gewerbebauten orientieren. Um das Landschaftsbild möglichst wenig zu beeinträchtigen wird zum Ortsrand hin die sichtbare Wandhöhe reduziert werden.

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 930 Äll „Weiherfeld“ festgesetzte Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m<sup>2</sup> wird übernommen.

Zusätzlich werden für diese Einzelhandelsbetriebe alle über das Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) vom Juni 2016 festgelegten innenstadtrelevanten Sortimente (Ingolstädter- Liste) ausgeschlossen.

Mit der Unzulässigkeit von Sortimenten des Innenstadtbedarfs bei Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet werden die Zielsetzungen des Städtebaulichen Einzelhandelskonzeptes umgesetzt. Das Ziel des Ausschlusses der vorgenannten Waren ist es, keinen zusätzlichen Konkurrenzstandort zur Altstadt und den umliegenden Mittelzentren zu schaffen.

Jedoch werden die innenstadtrelevanten Sortimente als begleitendes Angebot in sogenannten Randsortimenten für max. 10 % der Verkaufsfläche zugelassen. Dies folgt einer Empfehlung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, da generell auch Betriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten als begleitendes Angebot (Randsortiment) zentrenrelevante Angebote führen und ein genereller Ausschluss aus Sicht der Rechtsprechung kritisch zu sehen ist.

Zur Sicherung eines Mindestmaßes an Grünstrukturen und zur harmonischen Einbindung in die Landschaft wird wie erwähnt eine entsprechende Eingrünung vorgesehen. Insbesondere im Südosten werden die erhaltenswerten Grünstrukturen im Umfeld des Militärkanals berücksichtigt.

### **3. Umweltbericht – Kurzfassung wesentlicher Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Schutzgüter**

#### **3.1 Einleitung:**

Gemäß „BauGB-Novelle 2004“ sind in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung die wesentlichen Inhalte des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellenden Umweltberichtes darzustellen.

Ein detaillierter Umweltbericht, mit Bewertung und Prüfung aller relevanten Umweltschutzgüter, die mit der Planung und dem baulichen Eingriff berührt sind, wird im weiteren Verfahren erstellt werden.

Aufgestellt: Januar 2021  
Stadt Ingolstadt  
Stadtplanungsamt/61-11