



Stadt Ingolstadt

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 150 E „Unsernherrn - Nord“

Änderungsbeschluss

Begründung / Umweltbericht

STAND: April 2016
Ref. VII / 61-1

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 150 E „Unsernherrn - Nord“

1. Anlass und Zweck der Planung und Lage des Planbereiches

Anlass der Planung

Die Stadt Ingolstadt ist in den Jahren zwischen 2010 und 2015 um insgesamt 8.428 Personen angewachsen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Einwohnerzuwachs von etwa 1.400 neuen Einwohnern pro Jahr. Diese Zahlen übertreffen den vorher bereits starken Einwohnerzuwachs nochmals deutlich. Im Vergleich dazu lag das durchschnittliche Wachstum in den fünf Jahren zuvor, also dem Zeitraum von 2004 und bis Ende 2009, bei durchschnittlich etwa 850 Personen pro Jahr bzw. absolut 4.190 neuen Einwohnern. Aktuelle Prognosen zu Folge wird diese Entwicklung anhalten. Somit bleibt auch die Nachfrage und der Bedarf an wohnbaulich nutzbaren Flächen bestehen. Es obliegt der Stadt Ingolstadt, für diesen sehr hohen Bedarf auch weiterhin geeignete Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Aktuell sind im Innen- und Kernstadtbereich eine hohe Zahl neuer Wohneinheiten auf freigegebenen größeren Konversionsflächen entstanden bzw. noch in der Umsetzung. Trotz dieser Kernstadtpotenziale ist der Wohnungs- und Wohnraumbedarf über die Innenentwicklung allein nicht abzudecken.

Der verfahrensgegenständliche Flächenbereich wurde bereits im Rahmen der sogenannten „Strukturellen Untersuchung Landschaftsraum-Süd“ als mögliche ergänzende Siedlungsfläche herausgearbeitet. Die vorgenannte Untersuchung, die im Jahr 2013 von einem ansässigen Landschaftsplanungsbüro zum 2. Grünring durchgeführt wurde, hatte als wesentliche Zielsetzung, die unterschiedliche Wertigkeit dieses Frei- und Landschaftsraumes zwischen der südlichen Kernstadt und den weiter südlich angrenzenden Ortsteilen aufzuzeigen, aber auch daraus ableitend, Flächen für mögliche, abrundende Siedlungsergänzungen an den bestehenden Siedlungsrändern darzustellen. Übergeordnetes Ziel ist es, zwischen dem Siedlungsraum und dem landschaftsraum eine Verzahnung herbeizuführen und hochwertige Übergangszonen zu schaffen. Insgesamt wurden als Ergebnis der Untersuchung sechs Flächenbereiche zwischen Haunwöhr im Westen und dem Ortsteil Rothenturm im Osten aufgezeigt, die aufgrund ihrer Lage und den dortigen naturräumlichen Gegebenheiten grundsätzlich für eine Siedlungs- und Ortsabrundung geeignet sind.

Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt hat in seiner Sitzung am 28.02.2013 die Verwaltung beauftragt, unter anderem für die in der Untersuchung vorgeschlagene Siedlungsergänzung im Bereich Unsernherrn die weiteren notwendigen Untersuchungen und Planungsschritte vorzubereiten, um ein Bebauungsplanverfahren einleiten zu können. Mit dieser Siedlungsergänzung, die bereits von drei Seiten mit angrenzender Wohnbebauung umgeben ist, kann in diesem Bereich ein klarer Ortsrand geschaffen werden, der zudem mit entsprechenden landschaftsplanerischen Maßnahmen auch für die bestehende Wohnbebauung den erforderlichen Lärmschutz zu angrenzenden Sportflächen herstellen kann.

Zweck der Planung

Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten und einer möglichen Einbettung in vorhandene Wohnstrukturen soll mit der geplanten Wohnbauflächenausweisung der Bereich zwischen schon vorhandener Bebauung geschlossen und ein klarer Ortsrand geschaffen werden.

Die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 150 E „Unsernherrn - Nord“.

Lage des Plangebietes

Der Flächennutzungsplanänderungsbereich liegt ca. 3,5 km Luftlinie südlich des Stadtkerns der Stadt Ingolstadt, nördlich von Unsernherrn und westlich der Münchener Straße. Im Norden und Osten wird das Gebiet von bestehender Bebauung begrenzt. Im Westen schließen sich neben landwirtschaftlichen Flächen die Sportanlagen des TSV Unsernherrn an. Im Süden grenzt eine öffentliche Grünfläche (Lohe) mit anschließender Wohnbebauung an. Im Osten befindet sich in ca. 100 m Luftlinie die Bundesstraße B 13 und daran anschließend die Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Im südwestlichen Teil des Plangebietes verläuft derzeit in Ost-West-Richtung eine 20 kV-Freileitung, die in Abstimmung mit dem Betreiber zu verlegen ist. Der Planbereich wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich genutzt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Bereich des 2. Grünringes ist auch im Regionalplan für die Planungsregion Ingolstadt (10) als sogenannter „regionaler Grünzug“ in Plan und Text dargestellt. Die Regionalen Grünzüge sollen der Verbesserung des Klimas und des ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten bzw. siedlungsnahen Bereichen dienen. Sie sollen nicht durch größere Siedlungsvorhaben unterbrochen werden, allerdings sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall möglich, soweit die oben genannten Funktionen nicht entgegenstehen.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt aus dem Jahr 1996 sieht zwischen dem Sportverein Unsernherrn und der Bebauung an der Münchener Straße „Landwirtschaftliche Fläche, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge“ vor. Die „Landwirtschaftlichen Flächen“ werden zudem mit der Schraffur für die „Freiflächen des 2. Grünringes“ überlagert.

Die den FNP-Änderungsbereich umgebenden Nutzungen gestalten sich wie folgt: Die geplante Siedlungsergänzung östlich des TSV Unsernherrn ist von allen drei Seiten mit Wohnbauflächen umgeben. Am südlichen Rand liegt zwischen der geplanten und der bestehenden Wohnbaufläche ein Grünstreifen, der als öffentliche Grünfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Dieser grüne Korridor zeichnet eine Lohe nach. Am westlichen Rand schließen mit den Sportflächen des Sportvereins Unsernherrn öffentliche Grünflächen an, die den Auftakt zum sich nach Westen fortsetzenden Freiraum des 2. Grünringes bilden. Der zweite Grünring ist dann als „Landwirtschaftliche Fläche, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge“ ausgewiesen und wird in weiten Teilen landwirtschaftlich genutzt. Die Siedlungsergänzungen im Bereich Kranichstraße schließen zum einen an vorhandene Bebauung an und grenzen nach außen an den zweiten Grünring mit seinen landwirtschaftlichen Flächen.

3. Flächennutzungsplanänderung

Mit der nun vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche wird für den Bereich östlich des TSV Unsernherrn eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von 4,6 Hektar.

Entsprechend dem Bebauungsplanentwurf wird der überwiegende Flächenbereich, ca. 3,5 ha, als Wohnbaufläche dargestellt. Die neuen Wohnbauflächen teilen sich bei der FNP-Änderung „Unsernherrn – Nord“ in einen größeren und einen kleineren Bereich auf. Die große zusammenhängende neue Wohnbaufläche liegt östlich des Sportgeländes des TSV Unsernherrn und hat eine Größe von ca. 2,7 ha. Sie füllt die Lücke in der schon vorhandenen Bebauung von Unsernherrn auf. Die neuen kleineren wohnbaulichen Siedlungsergänzungen

im südwestlichen Bereich der FNP-Änderung umschließen eine schon vorhandene Wohnbebauung am Wendehammer der Kranichstraße. Diese Wohnbauflächen werden in einer Größenordnung von ca. 0,8 ha ausgewiesen.

Zwischen der größeren, am westlichen Rand abgerundeten Wohnbaufläche und den Sportflächen des TSV Unsernherrn wird in einer Größenordnung von ca. 1 ha eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dieser öffentliche Freiraum wird einen Bolzplatz, einen öffentlichen Spielplatz sowie Grabeland für die im umliegenden Bereich wohnenden Personen aufnehmen. Diese öffentliche Grünfläche bildet auch den Freiraum zwischen der größeren und kleineren Baugebietsausweisung. Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche bleibt Bestandteil des zweiten Grünringes und bildet den Übergang zum TSV Unsernherrn und in die freie Landschaft.

Zu den störenden Umweltfaktoren, die auf das geplante Wohngebiet einwirken, gehören die Schallemissionen von der westlich gelegenen Sportanlage des TSV Unsernherrn sowie der in ca. 100 m östlich entfernt gelegenen Bundesstraße B13 und den in ca. 150 m entfernt gelegenen Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Auf der Basis einer ersten schalltechnischen Untersuchung ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand entlang des südlichen Hauptspielfeldes bis zur Grenze des geplanten Bolzplatzes erforderlich und wird entsprechend in der FNP-Änderung dargestellt. Da der vorliegende Bebauungsentwurf in mehreren Teilen nicht mehr mit der Planungsgrundlage für die schalltechnische Untersuchung übereinstimmt, ist eine Überarbeitung des Gutachtens erforderlich. Das Untersuchungsergebnis wird im weiteren Verfahren eingearbeitet.

Die 20 kV-Freileitung, die den Änderungsbereich im Süden quert, ist in Abstimmung mit dem Betreiber zu verlegen.

Altlasten oder Bodendenkmäler sind auf der Änderungsfläche nicht kartiert und zu erwarten.

4. Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungs- und Grünordnungsplan

Gemeinsam mit dem Änderungsbeschluss des Vorbereitenden Bauleitplanes erfolgt zeitgleich der Aufstellungsbeschluss für das verbindliche Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 150E „Unsernherrn - Nord“. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanumgriffes liegt bei 5,22 ha, die Nettobaufläche für Wohnen beträgt 3,34 ha. Die geplanten Verkehrsflächen nehmen 0,82 ha ein, die öffentlichen Grünflächen haben eine Größe von 1,06 ha. Ziel des Bebauungsplanes ist ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur. Aufgrund der begrenzt verfügbaren Flächen im Stadtgebiet sowie dem sehr hohen Bedarf Wohnraum soll durch kleinere Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser und das vermehrte Angebot von Reihen- und Mehrfamilienhäusern eine verdichtete Bauweise erreicht werden. Gleichzeitig wird damit dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Geplant sind maximal 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser. Bei Reihenhäusern ist ein drittes Vollgeschoss in Form eines Staffelgeschosses und bei Mehrfamilienhäusern maximal drei Vollgeschosse vorgesehen. Die Zahl der entstehenden Wohneinheiten liegt bei ca. 120 Wohnungen. Der Einwohnerzuwachs wird mit ca. 300 Personen angegeben.

Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen öffentliche Grünflächen als Puffer zwischen der geplanten Wohnnutzung und den Sportanlagen des TSV Unsernherrn ausgewiesen werden. Der Grünbereich mündet in die südlich des Baugebietes liegende Lohe.

Das neue Baugebiet wird über eine neu herzustellende Straße im Norden über die Vorwerkstraße und im Südwesten über die Kranichstraße erschlossen.

5. Umweltbericht – Kurzfassung wesentlicher Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Schutzgüter

5.1 Einleitung

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

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt etwa 3,5 km Luftlinie südlich des Stadtkerns der Stadt Ingolstadt am westlichen Rand des Ortsteils Unsernherrn und soll künftig als Wohnbaufläche genutzt werden. Der Änderungsbereich selber und die sich westlich anschließenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden, Osten und Süden der Planungsfläche befinden sich bestehende Wohnbauflächen.

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. In diesem Rahmen findet auch die durch den geplanten baulichen Eingriff notwendige Ausgleichsflächenberechnung und Flächenfestlegung statt.