



# Stadt Ingolstadt

---

**Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 177 V „Gewerbegebiet südlich der Manchinger Straße“**

**Änderungsbeschluss**

**Begründung/Umweltbericht**

STAND: März 2018

# **Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 177 V „Gewerbegebiet südlich der Manchinger Straße“**

## **1. Anlass der Planung/Planänderung und Art des Vorhabens**

Neben dem hohen Bedarf an Wohnbauland besteht in Ingolstadt auch eine große Nachfrage an unbebauten Grundstücken für die gewerbliche Entwicklung. Aufgrund konkreter Grundstücksanfragen örtlicher Gewerbebetriebe soll nun ein bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellter Flächenbereich südlich der Manchinger Straße im Zuge eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens für eine Gewerbenutzung entwickelt werden. Die Flächen befinden sich in Eigentum der Stadt Ingolstadt sowie der Industrie- und Fördergesellschaft (IFG) Ingolstadt, zu deren Aufgabenbereich unter anderem auch die Bevorratung und Entwicklung von gewerblichen Bauflächen gehört.

Mit dem aktuell geplanten Gewerbebestandort im Bereich südlich der Manchinger Straße soll auf die anhaltend starke Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen reagiert werden. Es sollen dort verschieden große Gewerbegrundstücke angeboten werden.

Anlass für die Teiländerung des vorbereitenden Bauleitplanes ist die Rücknahme einer dort bisher dargestellten Fläche für Bahnanlagen entlang des westlichen Randes des Geltungsbereiches des parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahrens. Für die Bahntrasse die den bereits rückgebauten Raffineriestandort „Bayernoil“ weiter nördlich erschlossen hat, ist mittlerweile das abschließende Freistellungsverfahren von Eisenbahnbetriebszwecken beantragt, so dass die Fläche mit Abschluss des Verfahrens wieder in die Planungshoheit der Kommune übergeht.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan**

#### **Lage/Umfeld Plangebiet:**

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich liegt am südöstlichen Randbereich des Stadtgebietes der Stadt Ingolstadt, etwa 4,5 km Luftlinie vom Stadtkern entfernt. Mit der geplanten, neuen Gewerbeentwicklung wird der dort bestehende, großflächige „Gewerbebestandort Südost“ in südöstliche Richtung fortgesetzt. Der „Gewerbebestandort Südost“ besteht seit Ende der 60-er Jahre und wurde seither vielfach erweitert. Es weist in seiner Gesamtheit eine vielfältige und durchmischte Nutzungsstruktur auf, mit Handels- und Dienstleistungsunternehmen, handwerklichen und teils größeren produzierenden Betrieben.

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Rand der Planfläche des gleichzeitig in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplanes. Die Änderungsfläche, ein Teilstück der ehemaligen Bahntrasse, die vormalig den nördlich liegenden Raffineriestandort erschlossen hat, grenzt sowohl an die bestehenden westlich gelegenen, aber noch unbebauten Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Südost als auch an die neu entstehenden Gewerbeflächen des verfahrensgegenständlichen Bauleitplanes im östlichen Anschluss an.

Der Plan- bzw. Änderungsbereich liegt unmittelbar südlich der Manchinger Straße, die als Haupteinfahrt für das gesamte „Gewerbegebiet Südost“ dient und in nordwestliche Richtung an die Bundesautobahn A 9 anbindet.

Nördlich der Manchinger Straße schließen ebenfalls gewerbliche Bauflächen an den Plan- und Änderungsbereich. Südlich entlang der Gewerbeflächendarstellung grenzt bandartig eine Pflege- und Sukzessionsfläche. Diese soll den Gewerbebereich zur freien Landschaft

bzw. den landwirtschaftlichen Flächen in Form einer Grün- und Gehölzstruktur abgrenzen und einen Übergang von Siedlungs- zum Freibereich herstellen.

#### **Bisherige Plandarstellung:**

Die Planfläche des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ist im Flächennutzungsplan überwiegend bereits als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Den westlichen Rand der Planfläche stellt momentan eine mittlerweile rückgebaute Gleistrasse dar, die für den Betrieb der Erdölraffinerie Ingolstadt AG (ERIAG) – nördlich des Planungsgebiets gelegen – zum An- und Abtransport der verschiedenen Produkte notwendig war. Mit der Schließung und dem Rückbau des gesamten Raffineriestandortes vor mehreren Jahren, wurde die vorhandene Bahntrasse nicht mehr benötigt und weitgehend zurückgebaut, so dass im Planbereich nur der Gleisunterbau d.h. der Schotterkörper noch vorhanden ist. Diese Gleistrasse ist als „Fläche für Bahnanlagen“ im Flächennutzungsplan enthalten und stellt den Änderungsbereich dar. Das abschließende Freistellungsverfahren von Eisenbahnbetriebszwecken für die bisherigen Flächen der Bahntrasse ist gegenwärtig beim Eisenbahn-Bundesamt beantragt und in der Durchführung. Mit Abschluss des Verfahrens gehen die Flächen wieder in die Planungshoheit der Stadt Ingolstadt über.

Südlich des Plangebietes des verbindlichen Bauleitplanes sind im Flächennutzungsplan noch zwei weitere Flurstücke für die gewerbliche Entwicklung dargestellt, die nicht in das Plangebiet miteinbezogen werden konnten. Sie bleiben wie bisher im vorbereitenden Bauleitplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

#### **Künftige Plandarstellung:**

Im Zuge der nun vorgesehenen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Südost, die bereits im Flächennutzungsplan als Zielplanung dargestellt ist, soll die bisher im Plan dargestellte „Fläche für Bahnanlagen“ nun ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die Gleistrasse ist bereits rückgebaut, in Zukunft ist hier die notwendige Erschließungsstraße für die neuen Gewerbeflächen vorgesehen. Da es sich hier um keine übergeordnete Straßenführung handelt geht sie darstellerisch in der Gewerbenutzung auf. Zu berücksichtigen bleibt die Zielsetzung einer schienengebundenen Erschließung des weiter nördlich gelegen IN-Campus Areals, das seitens der Audi AG in mehreren Bauabschnitten langfristig zu einem Technologie- und Innovationspark mit vielen qualifizierten Arbeitsplätzen entwickelt wird. Um die Möglichkeit einer schienengebundenen Erschließung für das zukünftige IN-Campus-Gelände offen zu halten, soll die Erschließungsstraße so konzipiert werden, dass der erforderliche Platz für eine Gleisanlage im Straßenraum gewährleistet ist. Die Änderungsfläche hat eine Größe von 0,4 Hektar.

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen am östlichen Rand des Plangebietes wird eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild erreicht und insbesondere eine Abschirmung zu den dort angrenzenden kartierten Biotopbereichen angestrebt.

#### **Verkehrliche Erschließung:**

Die geplante Gewerbefläche wird über die neue Erschließungsstraße am Westrand der Planfläche an die Manchinger Straße angebunden. Die Manchinger Straße bindet den Gewerbestandort Südost bzw. den Planbereich etwa 1,7 km in nordwestliche Richtung an die Autobahn A 9 (München – Nürnberg) an und führt weiter in den Stadtkern. In die andere Richtung führt die Manchinger Straße nach Südosten weiter zur B 16 (Augsburg – Regensburg).

Eine ÖPNV-Anbindung ist über zwei Linien Richtung Audi-Sportpark sowie eine Linie Richtung Ortsteil Niederfeld gegeben. Die Haltestellen an der Bunsenstraße westlich der Planfläche sowie am Audi-Sportpark befinden sich jeweils ca. 550 m von der Planfläche entfernt.

### **Sonstiges:**

Altlasten oder Altablagerungen sind im Bereich der ehemaligen Bahntrasse bzw. innerhalb der Planungsfläche des verbindlichen Bauleitplanverfahrens nicht kartiert, auch Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung/Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplanes 177 V „Gewerbegebiet südlich der Manchinger Straße“ ist ca. 6,7 Hektar groß. Die geplanten gewerblichen Bauflächen sind bereits vollständig im vorbereitenden Bauleitplan für eine Gewerbenutzung dargestellt. Die Nettobaufläche liegt bei ca. 4,7 Hektar, die Verkehrsflächen – Erschließungsstraße sowie Teilflächen der bestehenden Manchinger Straße liegt bei 1,4 Hektar, der Grünflächenanteil als südlicher Abschluss der als Eingrünung der gewerblichen Bauflächen und als Puffer zur freien Landschaft dient, hat eine Größe von 0,17 Hektar.

Im nördlichen Bereich der Planfläche, entlang der Manchinger Straße, befinden sich derzeit Zwischennutzungen. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist momentan mit einer zeitlich bis Ende des Jahres 2025 befristeten Aufnahme- und Rückführeinrichtung für Flüchtlinge belegt. Nach Ablauf dieser Frist soll die Fläche als gewerbliche Baufläche genutzt werden. Im östlichen Anschluss der Aufnahmeeinrichtung bestehen Stellplatzflächen, die den Besuchern des Audi-Sportparks dienen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 177 P „Bayernoil-Süd“, sind diese Flächen als Teil des Parkplatzkonzeptes in den Hinweisen mit aufgeführt. In der Begründung zum Bebauungsplan sind für den ruhenden Verkehr nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung 4.200 Stellplätze in unmittelbarer Stadionnähe vorzuhalten. Die hier im Plangebiet zukünftig wegfallenden Stellplätze sind an anderer Stelle nachzuweisen.

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

Aufgestellt am 30.01.2018

Ulrich von Spiessen

Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt  
Tel.: 0841/96641-13  
Fax: 0841/96641-35  
Email: [vonspiessen@weinzierl-la.de](mailto:vonspiessen@weinzierl-la.de)  
[www.weinzierl-la.de](http://www.weinzierl-la.de)

Geändert/Ergänzt: 29.03.2018  
61-1/Ri.