



# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 509 „ETTING - STEINBUCKL“



## BEGRÜNDUNG

STAND: MAI 2018  
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

# **BEGRÜNDUNG**

---

## **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 509 „ETTING - STEINBUCKL“**

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

11.05.2018

# PLANBEGRÜNDUNG

---

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
NR. 509 – “ETTING-STEINBUCKL“

- 1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 3. Bodenordnende Maßnahmen**
- 4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
  - 4.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 4.2 Lage / Bestand
  - 4.3 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild
  - 4.4 Öffentlicher Nahverkehr
  - 4.5 Größe
  - 4.6 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser
- 5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**
  - 5.1 Bauliche Ordnung
  - 5.2 Grünordnung
- 6. Erschließung**
  - 6.1 Straßen und Wege
  - 6.2 Ver- und Entsorgung
- 7. Entwässerung**
- 8. Immissionen / Emissionen**
- 9. Altlasten**
- 10. Artenschutz**
- 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 12. Denkmalpflege**
- 13. Kosten**

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

---

Die prosperierende Entwicklung der Stadt Ingolstadt erzeugt weiterhin einen starken Druck auf den Wohnungsmarkt sowie auf gewerblich genutzte Flächen. Die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bedingt aktuellen Handlungsbedarf. Aus diesem Grund werden neue Bauflächen an den Siedlungsrändern mit hohem Potential an Entwicklungsmöglichkeit aktiviert, um neue qualitätsvolle städtebauliche Strukturen zu schaffen. Das verfahrensgegenständliche Plangebiet bietet hierfür gute Voraussetzungen, da es mit einer Anbindung an die bestehende Hepberger Straße über eine attraktive Verkehrsanbindung verfügt. Forciert werden soll ein nutzungsgemischtes Gefüge im Sinne einer räumlichen Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung.

Angestrebt wird die Schaffung eines attraktiven Standortes, welcher durch einen Mix an Wohnungstypen eine ausgewogene Bewohnerstruktur gewährleistet. Ca. 25% bis 30% der Wohnbebauung sollen ggf. als geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Mit Blick auf eine ressourcenschonende Flächennutzung soll für das Areal eine verdichtete Bebauung in Form von Geschosswohnungen, Reihenhäusern bzw. Kettenhäusern und Stadthäusern sowie Einfamilienhäusern vorgesehen werden.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

---

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als landwirtschaftliche Fläche aus. Der östliche Bereich ist als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Außerdem wurde die Grenze des bestehenden Schutzgebietes für Grundwassergewinnung nachrichtlich übernommen.

Die vorgesehene Nutzung kann nicht aus der Flächennutzungsplanung entwickelt werden. Daher wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Planungsumgriff tangiert im Bereich der Hepberger Straße einen Teilbereich des qualifizierten Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 504 B II Ä I „Am Wettstetter Weg, Etting“ sowie einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 501 „Etting Nord-Erweiterung“. Die dort festgesetzten Straßenverkehrsflächen bzw. privaten Grünflächen sollen der Planung entsprechend geändert werden.

## **3. Bodenordnende Maßnahmen**

---

Innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes werden Teilflächen im Rahmen des Baulandmodells der Stadt Ingolstadt erworben. Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist eine öffentliche Umlegung gem. §§ 45 BauGB erforderlich.

## **4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

---

### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (\*) folgende Grundstücke der Gemarkung **Etting**:

1562, 1561, 1560, 1559, 1558, 1557, 1556, 1555, 1399/5 (\*), 921 (\*), 920/11, 920/8, 920/7, 920/1, 893/4 (\*), 891/2, 893/5 (\*), 1633/1, 1633, 1636, 1635, 1635/2, 1635/1, 1634, 1638, 1639, 1632 (\*), 1631 (\*), 1630, 1629, 1628, sowie 1637 (\*).

### **4.2 Lage / Bestand**

Das ca. 10 ha große Planungsgebiet liegt ca. 5,5 km Luftlinie nordwestlich des Stadtkerns der Stadt Ingolstadt, am nördlichen Rand des Ortsteils Etting.

Innerhalb des Planungsumgriffes liegt das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Der Betrieb wird nicht mehr genutzt, die Bestandsgebäude wurden bereits aufgelassen. Im Osten wird das Gebiet von der Hepberger Straße (St2335) begrenzt.

### **4.3 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet befindet sich in den südlichsten Ausläufern des Naturparks Altmühltals am derzeitigen Ortsrand von Etting und ist im Norden und Westen von den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Im Osten wird das Gelände von Teilen des Güßgrabens und einer Biotopfläche (IN-1407-00) abgeschlossen. Diese ist als dichtes Gebüsch am beginnenden Albanstieg an der Straße Ingolstadt-Wettstetten kartiert. Südlich des Umgriffes befindet sich die Fläche eines verfüllten, ehemaligen Steinbruches. Diese zeigt sich als topographischer Hochpunkt mit Baumbestand. Die daran südlich und östlich anschließenden Flächen weisen eine sehr heterogene Baustruktur auf.

Im Südwesten schließt der Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 507 II Ä I "Am Westerberg" mit großzügigen öffentlichen Grünflächen an, welche das dortige Wohnquartier in mehrere Cluster unterteilen. Die jeweiligen Wohnbauflächen werden mit Stichstraßen erschlossen, um die sich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser gruppieren. Im Bereich der Kipfenberger Straße, östlich des Planungsumgriffes, befinden sich einige kleinere Mehrfamilienhäuser, sowie ein Ärztehaus, daran anschließend kleinteiligere Wohnbebauung. Hier gelten die Bebauungspläne Nr. 504 B II Ä I „Am Wettstetter Weg, Etting“, Nr. 504 „Etting Nord-Ost“ sowie Nr. 501 „Etting Nord-Erweiterung“.

Die Heterogenität der Umgebung zeigt sich auch in den bestehenden Geschossigkeiten. Die direkt angrenzende Bebauung weist ein Spektrum von 1-3 Vollgeschossen auf. Im Südosten befinden sich in einer Entfernung von ca. 250 m auch 4-5 geschossige Baustrukturen.

Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit mit Dingen des täglichen Bedarfs liegt an der Hepberger Straße in ca. 250 m Entfernung (Verbrauchermarkt). In ca. 400 m Entfernung am Adlmannsberger Weg findet sich eine Kindertagesstätte bestehend aus Krippe und Kindergarten. Die Grundschule Etting in der Florian-Geyer-Straße ist ca. 800 m entfernt.

#### 4.4 Öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist an das städtische Busnetz angeschlossen. Die Haltestelle „Kipfenberger Straße“ liegt ca. 100 m vom Planungsgebiet entfernt und wird durch die INVG Linie 15 bedient. Außerdem verkehrt die Nachtbuslinie N 4.

Der Nahverkehrsplan der Stadt Ingolstadt sieht vor, dass eine angemessene nahverkehrliche Erschließung erreicht wird, wenn der Einzugsradius (Luftlinie) zur nächsten Haltestelle im Verdichtungsbereich 300 m, im Vorortbereich 450 m und im Außenbereich 650 m beträgt. Aufgrund der Größe des Baugebietes und der nutzungsgemischten Ausrichtung des Quartiers sollen an zentraler Stelle weitere Haltestellen vorgesehen werden.

#### 4.5 Größe

Gesamtfläche	ca. 10,1 ha	100,0 %
Nettobauland	ca. 5,5 ha	54,8 %
Verkehrsflächen (inklusive Hepberger Straße)	ca. 2,7 ha	26,6 %
Öffentl. Grünflächen	ca. 1,9 ha	18,6 %

#### 4.6 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser

Das Baugebiet stellt sich als uneben dar. Vom Bereich der ehemaligen Gärtnerei fällt das Gelände von 387,55 m ü. NN kontinuierlich in nord-östliche Richtung ab (nordöstlichster Punkt des Plangebietes, südlich der Versickerungsmulde: 384,92 m ü. NN). Der geologische Untergrund innerhalb des Plangebietes besteht vorrangig aus Tertiärsedimenten und weist Fein- und Mittelsande mit schluffigen und tonigen Ablagerungen sowie bindiges / toniges Material auf. Da im Rahmen von Voruntersuchungen bei Bohrungen kein Grundwasser angetroffen wurde, kann der Boden als Grundwassernichtleiter eingestuft werden. Dennoch ist mit niederschlagsbedingtem Hangwasser zu rechnen. Zudem kann gerade in niederschlagsreichen Perioden das Grundwasser bis ca. 1 m unter Gelände ansteigen.

Der größte Teil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Zone III, Am Au Graben. Lediglich der nördlichste Teil ist mit keinem Schutzgebietsstatus belegt.

Das Planungsgebiet weist in Teilen nur geringe Mächtigkeiten der Deckschichten über dem Malmkarst auf. Auf Grundlage der vor Ort gewonnenen Bohrprofile ergibt

sich für das Plangebiet eine unterschiedliche Zonierung. Ganz im Süden sind in einem kleinen Teilbereich innerhalb des Planungsumgriffes keine Deckschichten vorhanden, auf Grund dessen keine Errichtung von baulichen Anlagen möglich ist. Weiter nördlich zeigen die Bohrerergebnisse 3,3 m bis 4,5 m Mächtigkeit bindige Malmüberdeckung. Deshalb ist die Errichtung baulicher Anlagen nur ohne Unterkerlerung zulässig. Der nördliche Bereich ist ohne Einschränkungen bebaubar.

## **5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**

---

### **5.1 Bauliche Ordnung**

Für das Planungsgebiet werden folgende städtebaulichen Ziele formuliert:

- Schaffung eines attraktiven Quartiers mit erkennbarer Adressbildung
- Ausbildung eines multifunktionalen Quartierzentrums für Freizeitwecke bzw. Veranstaltungen
- Entwicklung eines lebendigen öffentlichen Raumes
- Planung einer möglichst verträglichen und nutzungsgerechten Erschließung
- Schaffung von Wohnraum mit einem unterschiedlichen Angebot an Wohnungstypologien, ggf. teilweise als geförderter Wohnungsbau
- Mischung der unterschiedlichen Wohntypologien sowie gewerblichen Einheiten
- Realisierung einer Einrichtung der sozialen Infrastruktur (4-gruppiger Kindergarten) zur Deckung des ursächlichen Bedarfs und des Umgebungsbedarfs
- Planung einer Nahversorgungseinrichtung

Zentrum des neuen Quartiers ist der mittig gelegene, baumüberstandene, pentagonförmige grüne Anger, um den sich Baufelder reihen. Dieses „Grüne Herz“ soll innerhalb des neuen Wohnquartiers als multifunktional nutzbarer Platz ausgestaltet werden und vor allem für die direkten Bewohner als Treffpunkt und Kommunikationsfläche dienen. Angedacht ist ebenfalls eine Nutzung für kleinere Quartiersveranstaltungen wie z.B. Flohmarkt, Quartiersfest bzw. Weihnachtsmarkt. Strahlenförmig angelagerte Baufelder schaffen Sicht- und Wegebeziehungen in die offene Landschaft.

Am zentralen Herzstück des Quartiers bilden die Baufelder eine klare städtebauliche Kante aus. Hier ist die Bebauung drei bis viergeschossig, mit einer größtenteils erdgeschossigen öffentlichkeitswirksamen Nutzung. Im Norden des Quartierplatzes befindet sich die geplante Nahversorgungseinrichtung, die durch die Positionierung direkt im Zentrum Synergieeffekte erzeugen soll. Eine Überbauung der Handelsfläche mit Wohnnutzung soll zwingend erfolgen, um die städtebaulich klaren Kanten zur Fassung der Platzsituation ausbilden zu können.

Direkt an der Hepberger Straße sollen größere Blockrandstrukturen mit einer Geschossigkeit von bis zu vier Vollgeschossen entstehen. Hier sind vor allem im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen sowie Büros vorgesehen, in den oberen Geschossen Wohnen. Im südlichsten Bereich an der Hepberger Straße wurde die Kindertagesstätte positioniert, die sich in Richtung der südlich bereits bestehenden

privaten Grünfläche, sowie der bereits im Bebauungsplan Nr. 507 II Ä I " Am Westerberg" gesicherten öffentlichen Grünfläche orientiert.

In Richtung der freien Landschaft löst sich die Blockrandbebauung weiter auf und es entstehen Baufelder mit unterschiedlichen Gebäudetypologien aus Einfamilienhaus-, Reihenhaus-, Doppelhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau. Diese bewegen sich zwischen zwei bis drei Geschossen. Innerhalb dieser aufgelösten Blockrandstrukturen sollen kleine halböffentliche Räume entstehen, die für die jeweiligen Baufelder identitätsstiftende Nachbarschaften ausbilden.

Die Haupteerschließung erfolgt über eine ringförmige Quartiersstraße, welche den zentralen Anger im Osten tangiert. Die weiteren Baufelder werden durch kleinere Wohnstraßen erschlossen. Die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau sollen größtenteils in Tiefgaragen oder in einem oberirdischen Sockelgeschoss untergebracht werden. Die Stellplätze für die Einfamilien- und Doppelhausbebauung werden oberirdisch direkt am Haus nachgewiesen. Für die Reihenhaus- bzw. Kettenhausbebauung werden die Stellplätze im Haus integriert. Besucherstellplätze sind innerhalb der Straßenflächen vorgesehen. Die Zufahrt zum neuen Nahversorgungsstandort im Norden des Baugebietes soll über den neu geplanten Kreisverkehr direkt von der Hepberger Straße erfolgen um das Wohnquartier weitmöglichst von Immissionsbelastungen freizuhalten. Von hier soll auch die Erschließung für die hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgen.

## 5.2 Grünordnung

Für das Planungsgebiet werden folgende grünordnerische Ziele formuliert:

- Realisierung von identitätsstiftenden Grünbereichen
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen
- Sicherung einer ausreichenden und differenziert ausgestalteten Freiflächenversorgung in unterschiedlicher Charakteristik für die künftigen Bewohner des Wohnquartiers
- Gestaltung der Grün- und Freiflächen am Stadtrand im Übergang zur freien Landschaft
- Anbindung an das bestehende Wege- und Freiraumsystem

Der markante, zentrale, gemeinsame Quartiersanger wird als Wiesenmulde mit Baumgruppen formuliert und größtenteils offen gehalten. Frei arrangierte Großbäume rahmen eine flache Rasenmulde, die für informelle Bewegungsspiele aber auch für Quartiersveranstaltungen angedacht wird. Die Charakteristik dieses Platzes schafft Identität und Orientierung in der Nachbarschaft.

Im Übergang zur freien Landschaft sollen Grünsäume entstehen, die als Streuobstwiesen geplant sind. Diese Grünflächen sollen mit den anschließenden landwirtschaftlichen Feldern eine Verknüpfung herstellen. In diesem Bereich soll auch eine Spielplatzfläche angeordnet werden.



Innerhalb der aufgelösten Blockrandstrukturen sollen kleinere halböffentliche Grünbereiche entstehen, die durch eine differenzierte Ausgestaltung bzw. eigenständige Bepflanzung eine besondere Charakteristik erhalten und zur Identitätsstiftung beitragen sollen.

Die bestehende private Grünfläche des ehemaligen Steinbruchs südlich des Geltungsbereiches steht im räumlich- funktionalen Zusammenhang mit der bereits rechtlich gesicherten öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplans Nr. 507 II Ä I " Am Westerberg". Das geplante Fußwegesystem des neuen Wohnquartiers soll insbesondere nach Süden zum bestehenden Freiraumsystem des Bebauungsplanes Nr. 507 II Ä I " Am Westerberg", erfolgen. Ziel ist es ein Grünraum- und Wegesystem zu entwickeln, von denen auch die Bewohner der umgebenden Quartiere profitieren. So soll ein durchgängiges Wegesystem ermöglichen, fußläufig vom südlich bestehenden Baugebiet „Am Westerberg“ durch eine unterschiedliche Abfolge an Freiraumstrukturen, zum neuen „Grünen Herz“ des geplanten Baugebietes mit seinen unterschiedlichen Angeboten zu gelangen.

## **6. Erschließung**

---

### **6.1 Straßen und Wege**

Das neue Baugebiet wird über die bestehende Hepberger Straße (Staatsstraße St 2335) angebunden. Im Bereich der Kreuzung mit der Kipfenberger Straße (Kreisstraße IN 5) ist im Zuge der Erschließung des neuen Wohnquartiers eine Kreisverkehrslösung geplant. Außerdem soll die Hepberger Straße innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes um einen Radweg ergänzt werden. Eine Fortführung des geplanten Radweges bis zum bereits bestehenden Nahversorgungsstandort Manfred-Hochstatter-Straße 2 soll forciert werden. Im Bereich der Hepberger Straße sind an zwei Stellen Querungshilfen vorgesehen, insbesondere die am Kreisverkehr dienen der fußläufigen Anbindung an den Altort. Um die Leistungsfähigkeit der geplanten Kreisverkehrslösung sowie der geplanten Zufahrt zum neuen Nahversorgungsstandort abschließend beurteilen zu können, soll im Zuge des Bebauungsplanes ein Verkehrsgutachten erstellt werden. Die bestehende Ortsdurchfahrtsgrenze soll Richtung Norden verschoben werden.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser, fernmeldetechnische Versorgung) ist durch neu zu schaffende Leitungen zu gewährleisten.

#### **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR sichergestellt.

#### **Schmutzwasserbeseitigung**

Das geplante Baugebiet wurde bei der Generalentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt bisher nicht berücksichtigt. Dem Umstand der Nicht-Berücksichtigung wird jedoch durch die Entwässerungskonzeption des Baugebietes selbst und in den

weiterführenden Planungen im Rahmen der Generalentwässerungsplanung Rechnung getragen.

Die Ableitung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt über das städtische Kanalnetz mit zwei Anbindungen an den Kanalbestand Etting.

## **7. Entwässerung**

---

Es ist vorgesehen das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Die Einleitung des anfallenden Regenwassers soll in den Gießgraben erfolgen. Für die sich daraus ergebende Rückhaltung und Vorbehandlung soll der zentrale Quartiersanger genutzt werden.

Hier sollen unterirdisch Flächen für die Rückhaltung und für die Behandlung und Drosselung ausgewiesen werden.

## **8. Immissionen / Emissionen**

---

Zu den störenden Umweltfaktoren, die auf das geplante Wohngebiet einwirken, gehören die Schallemissionen, die durch den Verkehr auf der Hepberger Straße im Osten und auf der Kreisstraße Kr IN 21 im Norden hervorgerufen werden.

Im weiteren Verfahren werden zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ggf. entsprechende Festsetzungen getroffen (z.B. Ausrichtung der Baukörper oder Festsetzung von Schallschutzfenstern).

## **9. Altlasten**

---

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Die direkt anliegende Fläche des ehemaligen Steinbruches südlich des Geltungsbereiches wurde aufgrund eines Altlastenverdachts gutachterlich untersucht. Es liegen jedoch keine Hinweise auf bodenschutzrechtlich relevante Verunreinigungen in der Auffüllung vor und die Altablagerungsfläche wurde aus dem Altlastenverdacht entlassen.

## **10. Artenschutz**

---

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Flächen einer kürzlich aufgelassenen Gärtnerei. Baum- sowie Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Beeinträchtigungen von Lebensräumen saP-relevanter Arten sind voraussichtlich nicht zu erwarten, werden jedoch im Rahmen einer noch zu erstellenden saP geprüft.

## 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

---

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Falls diese nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen werden können, erfolgt der Ausgleich außerhalb des Baugebietes nach Maßgabe der zuständigen Fachämter.

## 12. Denkmalpflege

---

### **Bodendenkmäler**

Nach bisherigem Kenntnisstand besteht seitens der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Flächen für Bodendenkmäler kartiert. Nördlich des Bebauungsplanes, direkt anschließend, befindet sich das Bodendenkmal D-1-7134-0006 welches als Siedlung des Paläolithikums, des Neolithikums der Hallstatt- und Latènezeit sowie der römischen Kaiserzeit dargestellt ist. Westlich des Geltungsbereiches auf der Flurstücksnummer 1618, Gemarkung Etting, befindet sich das Bodendenkmal D-1-7134-0035. Dieses ist als Fläche einer Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung ausgewiesen.

### **Bau- und Kunstdenkmäler**

Innerhalb des Umgriffes und in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler.

## 13. Kosten

---

Die zu erwartenden Kosten werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Kosten werden voraussichtlich bei Grunderwerb, Straßenbau (inkl. Straßenbeleuchtung und Bepflanzung), Kanalbaumaßnahmen, Grünordnung/ Spielplatz und Ausgleichsmaßnahmen anfallen.

Aufgestellt am 11.05.2018

Stadt Ingolstadt  
Stadtplanungsamt  
61/2