



**Stadt Ingolstadt**

---

**Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 192 C „Östlich Nordpark“**

**Änderungsbeschluss**

**Begründung/Umweltbericht**

STAND: September 2019

# **Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 192 C „Östlich Nordpark“**

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

Die Stadt Ingolstadt hat nach wie vor einen hohen Einwohner- und Arbeitsplatzzuwachs und damit verbunden einen anhaltenden Bedarf an Wohn-, Gewerbe und Büroflächen, Gemeinbedarfs- und Nahversorgungsflächen. Im „Stadtentwicklungsplan Ingolstadt - Lebenswert 2025, Grundkonzept Wohnen“, das im Jahr 2014 fertiggestellt wurde, wird unter anderem der Stadtteil Nordost als ein Kernbereich für die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen, für das Wohnen, aber auch alle anderen städtischen Nutzungen identifiziert. Entwicklungsschwerpunkt des „Strategieraumes“ Nordost soll eine verdichtete, qualitätvolle Bebauung mit durchmischter, Nutzungsstruktur und hochwertigen, vielseitig nutzbaren öffentlichen Räumen und Freiflächen sein. Es soll eine räumliche Nähe von Arbeiten und Wohnen in urbaner Dichte angestrebt werden.

Hieraus wurden 2015 im „Rahmenplan Goethestraße/ Friedrich-Ebert-Straße“ bereits erste Bereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen und freiraumplanerischen Potentiale untersucht. Daneben bestehen im Stadtteil Nordost weitere Flächenbereiche, wie der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich östlich des Nordparks, wo über eine geordnete städtebauliche Entwicklung zusätzliche Innenentwicklungspotentiale mit den oben genannten Zielsetzungen aktiviert werden können. Der Planbereich grenzt an die Autobahnausfahrt Ingolstadt-Nord und hat somit eine Funktion als Stadteingang und vermittelt einen ersten Eindruck der Stadt.

Gerade im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung des Rieter-Areals im westlichen Anschluss an den Nordpark, wo eine verdichtetes urbanes Quartier mit hohem Anteil an Wohnnutzung entstehen wird, soll auf der Änderungsfläche anstelle eines Gewerbegebiets ebenfalls ein nutzungsgemischtes, urbanes Gebiet entstehen. Hier ist es Ziel vorwiegend gewerbliche Bebauung im östlichen Teil entlang der Heibelstraße und der Römerstraße als baulicher Lärmschutz für die westlich angrenzenden Nutzungen zu realisieren. Im westlichen Teil des Planbereiches kann somit lärmgeschützte Nutzung für Wohnen und Gemeindebedarf entstehen.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

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

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

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich zwischen dem Nordpark im Westen sowie der Römerstraße bzw. Heibelstraße im Osten ist ungefähr 2,7 km Luftlinie nordöstlich vom Stadtzentrum der Stadt Ingolstadt entfernt. Neben der gewerblichen Nutzung wird der Planbereich derzeit im südlichen Bereich auch als Garagenanlage für Anwohner genutzt. Etwa 150 m östlich verläuft die Bundesautobahn A9 München - Nürnberg. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt eine seit Jahren rückgebaute, im Flächennutzungsplan jedoch noch dargestellte Bahnanlage. Nach dem Rückbau der Schienen wurde hier eine Geh- und Radwegverbindung zwischen dem Nordpark und dem Ortsteil Unterhaunstadt realisiert. Westlich des Änderungsbereiches befindet sich am Rand des Nordparks eine Biotopfläche.

#### **Bisherige Plandarstellung:**

Bisher ist der gesamte Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### **Zukünftige Plandarstellung:**

Mit der verfahrensgegenständlichen Änderung soll der Planbereich nun als gemischte Baufläche für ein „urbanes Gebiet“ dargestellt werden. Die gesamte Flächenänderung umfasst ein Gebiet von ca. 2,66 Hektar. Entlang der Römerstraße wird eine gewerbliche Bebauung als Lärmschutz für die angrenzende, überwiegende Wohnnutzung im Westen des Änderungsbereichs angestrebt. Dies wird im Planungskonzept des verbindlichen Bauleitplanverfahrens konkretisiert.

#### **Verkehrliche Erschließung und vorhandene Infrastruktur:**

Das Baugebiet soll über die Römerstraße im Osten und über die Hebbelstraße bzw. die Gutenbergstraße im Süden erschlossen werden. Im östlichen Anschluss des Plangebietes befindet sich die Autobahnanschlussstelle „Ingolstadt-Nord“ und somit eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Die Erschließung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Der Planbereich ist über die Linien 20 und 70 an das städtische Busnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle „Gutenbergstraße“ ist ca. 300 m Luftlinie entfernt.

#### **Sonstiges:**

Altlasten oder Altablagerungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 192 C nicht kartiert, auch Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## **2.2 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes 192 C „Östlich Nordpark“ ist gesamt ca. 2,97 Hektar groß. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die zu überplanenden Flächen hinsichtlich der baulichen Nutzung, der Erschließung und der Freiflächen städtebaulich neu zu ordnen. Neben der angestrebten verdichteten Bauweise sollen im Bebauungsplan auch private Grünflächen festgesetzt werden. Diese sollen den Straßenraum durch einen angemessenen Grünstreifen fassen und als Puffer zwischen der Bebauung und dem Nordpark dienen. Zwischen den Baufeldern sind zum Nordpark zudem Wegeverbindungen zum Teil mit öffentlichen Grünstreifen vorgesehen. Dadurch soll das Umfeld für die dort arbeitende und wohnende Bevölkerung aufgewertet werden und eine bessere Erreichbarkeit des Nordparks gewährleistet werden. Die wichtigsten städtebaulichen Ziele sind:

- Aufwertung des Stadteingangs in Verbindung mit dem Nordpark
- Verzahnung der Bebauung mit dem Nordpark als Frei- und Erholungsfläche
- vorwiegend gewerbliche Bebauung im östlichen Teil an der Hebbel- und der Römerstraße als Lärmschutz möglicher Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung im westlichen Teil.

## **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.

