



Stadt Ingolstadt

**Änderung des Flächennutzungsplanes der
Stadt Ingolstadt für einen Teilbereich des
Bebauungsplanes Nr. 611 A „Oberhaunstadt –
Am Kreuzäcker“**

Änderungsbeschluss

Begründung/Umweltbericht

STAND: April 2015
Ref. VII/61-11/Rie.

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 611 A „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“

1) Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Anlass der Teiländerung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich ist in erster Linie die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im gesamten Stadtbereich von Ingolstadt, insbesondere nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken.

Die Stadt Ingolstadt hat nach wie vor ein anhaltendes Einwohnerwachstum zu verzeichnen. Obwohl fortwährend neue Wohneinheiten im Innen- und Kernstadtbereich realisiert werden und die Stadt intensiv bemüht ist, die im bestehenden Siedlungsbereich vorhandenen Flächenpotentiale für die Wohnraumentwicklung voranzutreiben, ist der Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Bauflächen nur über Innenentwicklungsmaßnahmen nicht abzudecken. Da zudem auch eine starke Nachfrage nach freien Wohnbaugrundstücken in attraktiven Lagen vorhanden ist, versucht die Stadt mit entsprechenden Flächenangeboten auch diese Nachfrageseite abzudecken. Aus diesem Grund soll nun eine ergänzende Wohnbauflächenausweisung im nördlichen Bereich des Ortes Oberhaunstadt umgesetzt werden. Zudem besteht im Rahmen der beabsichtigten Wohnbaulandbereitstellung aber auch die große Chance die Nahversorgung des Ortes zu verbessern.

Das geplante Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es sollen gesamt 34 Bauparzellen überwiegend für Einzel- oder Doppelhausbebauung aber zum Teil auch für Reihen- oder Mehrfamilienhäuser entstehen. Entlang der Beilngrieser Straße soll ein Nahversorgungsangebot zur Verbesserung des täglichen Bedarfs realisiert werden, dort ist auch die Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben vorgesehen. Diese Flächen sollen als Sondergebietsflächen dargestellt werden.

Insgesamt werden etwa zwischen 90 und 100 Wohneinheiten auf der geplanten Wohnbaufläche entstehen. Der Einwohnerzuwachs wird bei ca. 220 – 250 Personen liegen.

2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung/Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt aus dem Jahr 1996 ist der Planbereich bereits teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der geplanten Wohnbauflächenausweisung soll nun eine Ausweitung der bisherigen Wohnbauflächendarstellung nach Norden sowie nach Osten entlang der Beilngrieser Straße erfolgen. Bisher war der nach Osten angrenzende Flächenbereich als Bahnfläche und zur Beilngrieser Straße hin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Auflassung und dem Rückbau der nach Osten angrenzenden, schon seit langer Zeit stillgelegten Bahnlinie Ingolstadt – Riedenburg soll dieser Bereich nun überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt werden aber auch eine erforderliche Nahversorgung für den Ort realisiert werden. Die Fläche zwischen der ehemaligen Bahnlinie und der Beilngrieser Straße liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Am Krautbuckel“ Die Flächen im nördlichen Anschluss waren bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Im Westen grenzen die Wohnbauflächen des bestehenden Siedlungsrandes von Oberhaunstadt bzw. die dortige Erschließungsstraße an den Änderungsbereich. Im aktuellen Flächennutzungsplan sind an diesen nördlichen Siedlungsrand angrenzend, weitere Wohnbauflächenausweisungen geplant, die aufgrund der Nichtverfügbarkeit der Grundstücke

bisher aber nicht umgesetzt werden konnten. Nach Süden schließen die Beilngrieser Straße bzw. landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich. Auch nach Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Planbereich. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von 4,6 Hektar.

Die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 611 A „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung/ Bebauungs- und Grünordnungsplan

Gleichzeitig mit dem Änderungsbeschluss der verfahrensgegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 611 A „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“ der Aufstellungsbeschluss.

Das geplante Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberhaunstadt. Der Planumgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 5,7 Hektar. Die Nettobaufläche des Baugebietes liegt bei 3,75 Hektar, die notwendigen Flächen für die verkehrliche Erschließung sind etwa 1,1 Hektar groß, die öffentlichen und privaten Grünflächen haben einen Umfang von etwa 0,85 Hektar.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur sowie die Förderung familiengerechter Wohnformen mit entsprechendem Wohnumfeld. Ebenso soll die Versorgung des Stadtteils mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessert werden.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet sowie als Sondergebiet ausgewiesen. Dabei ist besonders im Sondergebiet auf die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu achten, da die Baufläche teilweise in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes „Am Krautbuckel“ liegt.

Im SO entlang der Beilngrieser Straße wird der bisher als Grünfläche bzw. als Bahnfläche dargestellte Flächenbereich als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen ausgewiesen. An dieser Stelle ist die Errichtung eines Supermarkts, zur Versorgung des Ortsteils mit Gütern des täglichen Bedarfs, geplant. Im Sondergebiet sollen zulässig sein,

- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs; mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m²
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Anlagen für Verwaltungen sowie Geschäfts- und Bürogebäude

Es sind sowohl im WA als auch im SO nur bauliche Anlagen zulässig, welche die Vorgaben für die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der weiteren Schutzzone einhalten oder für die eine Befreiung im Einzelfall von der Wasserschutzgebietsverordnung unter Einhaltung der entsprechenden Auflagen erteilt werden kann. Die dafür notwendigen Festsetzungen und Auflagen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

Im Bereich nördlich des Supermarktes sind Hausgruppen bzw. Mehrfamilienhäuser mit maximal 5 Wohneinheiten geplant. Im WA sind die Nutzungen gemäß §4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Nördlich dieses WA sind maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser (34 Parzellen) mit den dafür typischen Freiflächen und Grundstücksanteilen geplant.

Diese Gliederung innerhalb des Baugebietes soll die geplanten Vorhaben planungsrechtlich absichern und den erforderlichen Immissionsschutz für Wohngebäude gewährleisten.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die bestehende Lindewiesener Straße. Von dieser wird über eine Schleife die Verbindung mit der Beilngrieser Straße in Form einer Sammelstraße hergestellt. Dort im nordöstlichen Planbereich ist zudem ein Spielplatz vorgesehen.

Der Bereich SO wird sowohl von der Beilngrieser Straße erschlossen als auch von der geplanten Sammelstraße. Der ruhende Verkehr ist entsprechend der Stellplatzsatzung auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Im öffentlichen Straßenraum werden im Bereich der Park- und Grünstreifen etwa 60 öffentliche Stellplätze nachgewiesen.

Der Planbereich ist über die Linie 30 momentan mit zwei Haltestellen, in ca. 300 m bzw. ca. 700 m Entfernung, an den ÖPNV angeschlossen. Darüber hinaus wird der Bereich durch die Nachtbuslinie N5 versorgt. Der Bereich ist somit ausreichend an den ÖPNV angebunden. Planungen der INVG zur Änderung der Linienführung und der Errichtung von 2 Haltestellen im Planbereich werden im Laufe des Verfahrens weitergeführt und soweit möglich entsprechend eingearbeitet.

Die vorhandenen Fuß- und Radwege gewährleisten eine gute Erreichbarkeit auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen. Zwei Kindertageseinrichtungen befinden sich südlich im Ort, ca. 1,0 km bzw. ca. 1,3 km Luftlinie vom geplanten Baugebiet entfernt. Die Grund- und Mittelschule Oberhaunstadt befindet sich in der Mitte des Ortsteils in einer Entfernung von ca. 1,2 km. Die bisher nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ca. 2,0 km Luftlinie entfernt.

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.

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt etwa 4 km nördlich des Stadtkerns der Stadt Ingolstadt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberhaunstadt und soll künftig als Wohnbaufläche genutzt werden. Bisher wurde das Areal größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten, Norden und Osten der Planungsfläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten zudem ein Rosengarten und die ehemalige Bahnlinie Ingolstadt-Riedenburg, die das Gebiet im südlichen Abschnitt durchschneidet

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 17.04.2015
Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt/61-11