



Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Ingolstadt
85047 Ingolstadt

per E-Mail: [REDACTED] [@ingolstadt.de](mailto:[REDACTED]@ingolstadt.de); stadtplanungsamt@ingolstadt.de

Bearbeitet von [REDACTED]	Telefon/Fax +49 89 2176-[REDACTED] / 402742	Zimmer [REDACTED]	E-Mail [REDACTED]@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen Ref.VII/61-23/Hac.	Ihre Nachricht vom 10.09.2018	Unser Geschäftszeichen 24.2-8291-IN	München, 24.09.2018

Stadt Ingolstadt **Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 509 "Etting - Steinbuckl" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren** **Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern gibt zu o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Im Norden des Stadtteils Etting sollen auf insgesamt ca. 9,6 ha Wohnbauflächen, ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel/Wohnen, Flächen für Gemeinbedarf und eine zentrale Grünfläche ausgewiesen werden. Auf ca. 5,7 ha sollen in unterschiedlicher Wohnraumtypologie etwa 400 Wohneinheiten für ca. 1.000 Einwohner entstehen. Im nördlichen Bereich der Änderungsfläche ist zur Nahversorgung auf einer Fläche von ca. 0,8 ha ein Vollsortimentmarkt (Supermarkt) geplant. Ca. 0,25 ha Gemeinbedarfsflächen sind für einen Kindergarten vorgesehen. Darüber hinaus werden ca. 2,5 ha Grünflächen ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst ganz oder teilweise die Flurstücke Nr. 2598/1, 2598/2, 2598/56, 2598/283, 2598/284, 2598/285 der Gemarkung Gaimersheim sowie ganz oder teilweise die Flurstücke Nr. 893/4, 893/5, 920/1, 920/7, 920/8, 920/11, 921, 1399/5, 1553/2, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1633, 1633/1, 1643, 1635, 1635/1, 1635/2, 1636, 1637, 1638 sowie 1639 der

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung-oberbayern.de



Gemarkung Etting. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Erfordernisse

LEP 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

LEP 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 5.3.1 (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (...).

LEP 5.3.2 (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Laut Zielbegründung sind dies Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

LEP 5.3.3 (Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

RP 14 B II 2.1.1 (G) Das Wasserdargebot der Region (...) soll gesichert und in seiner Qualität erhalten werden.

Bewertung

Laut den uns vorliegenden Unterlagen könne die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im gesamten Stadtgebiet von Ingolstadt bei weitem nicht gedeckt werden. Über Innenentwicklungsmaßnahmen allein sei der Bedarf an Bauflächen nicht abzudecken. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Planung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht (vgl. LEP 3.1 (G) und 3.2 (Z)).

Der geplante Supermarkt mit 2.600 m² Verkaufsfläche ist als Einzelhandelsgroßprojekt (Betriebstyp „Großer Supermarkt“) zu werten und fällt somit in den Anwendungsbereich der Ziele LEP 5.3: Lage im Raum (vgl. LEP 5.3.1), Lage in der Gemeinde (vgl. LEP 5.3.2) sowie zulässige Verkaufsflächen (vgl. LEP 5.3.3). Gemäß LEP (Anhang 2 „Strukturkarte“) ist die Stadt Ingolstadt als Regionalzentrum festgesetzt und somit für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes grundsätzlich geeignet (vgl. LEP 5.3.1). Der Standort befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Etting westlich der Hepberger Straße (St 2335). Ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteile werden durch das Vorhaben erst geschaffen; wesentliche Wohnanteile befinden sich jedoch bereits östlich der Hepberger Straße. Ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich innerhalb des geplanten Quartiers ist aus unserer Sicht gegeben; auch die Wegebeziehungen zu den Wohnanteilen östlich der Staatsstraße 2335 gehen aus dem vorgelegten Bebauungsplan hervor. Laut den vorgelegten Unterlagen ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Bushaltestelle „Kipfenberger Straße“ (Linie 15) in ca. 100 m Entfernung sicher gestellt. Aus landesplanerischer Sicht kann der Standort als städtebaulich inte-

griert bewertet werden (vgl. LEP 5.3.2). Für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs stellt der Nahbereich des zentralen Ortes den Bezugsraum dar. Im Fall der Stadt Ingolstadt umfasst der Nachbereich 133.639 Einwohner (Stand 2016). Die geplante Verkaufsfläche von 2.600 m² entspricht dem LEP-Ziel 5.3.3.

Das Vorhaben liegt im Wasserschutzgebiet für die Stadtwerke Ingolstadt der Märkte Gaimersheim und Manching und der Gemeinden Wettstetten, Bergheim, Großmehring und Lenting (Gewinnungsanlage am Au graben). Bzgl. der Vereinbarkeit der Planung mit dem Trinkwasserschutz kommt der Stellungnahme der Fachbehörde besondere Gewichtung zu.

Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis

Die Anforderungen des Klimaschutzes sollen berücksichtigt werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (LEP 1.3.1 (G)). Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (LEP 1.3.2 (G)). In den Unterlagen sollten die Möglichkeiten der Reduzierung des Energieverbrauchs, der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Berücksichtigung klimabedingter Naturgefahren für und durch die Planung dargestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

██████████

SG 24.2 Landes- und Regionalplanung Ingolstadt und München