



Stadt Ingolstadt

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 „Friedrichshofen - Dachsberg“

Erneuter Änderungsbeschluss

Begründung/Umweltbericht

STAND: Oktober 2020

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 „Friedrichshofen - Dachsberg“

1. Anlass der Planung/Planänderung und Art des Vorhabens

Im Stadtgebiet Ingolstadt besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Grund dafür ist der seit über 20 Jahren anhaltende Einwohnerzuwachs, der vor allem die letzten Jahre sehr hoch war. Zuletzt lag der jährliche Bewohnerzuwachs bei durchschnittlich etwa 1.700 Personen, aktuell hat sich der Zuwachs pro Jahr etwas verlangsamt.

Zusätzlich zu den umfangreichen Aktivitäten zur Mobilisierung innerstädtischer Flächen ist auch an den Siedlungsändern eine Flächenentwicklung zur Bedarfsdeckung erforderlich. Bevorzugt werden hierbei Flächen, die bereits in der Flächennutzungsplanung zur baulichen Entwicklung vorgesehen sind. Am westlichen Rand des Ortsteiles Friedrichshofen soll nun eine bereits zu großen Teilen für die Wohnnutzung dargestellte Fläche, südlich an das vor wenigen Jahren entwickelte Neubaugebiet Friedrichshofen–West angrenzend, über ein verbindliches Bauleitplanverfahren städtebaulich entwickelt werden. Da über die geplante Wohnnutzung hinaus auch ein größerer Flächenbereich für dringend erforderliche Gemeinbedarfsnutzungen, für die Schulerweiterung der Mittelschule- Nordwest sowie für eine Erweiterung des dortigen Ortsteilfriedhofes, vorzusehen sind und auch die geplanten Wohnbauflächen teils anders platziert werden als im Flächennutzungsplan bisher dargestellt, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Teilbereichen erforderlich. Weiterhin ist zentral im Bebauungsplan auch ein ca. 1,2 Hektar großer Flächenbereich für ein urbanes Gebiet vorgesehen und im südwestlichen Bereich der Änderungsfläche wird eine bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnnutzung zurückgenommen. Auch die bisher dargestellten Grünflächen im Süden des Änderungsbereiches, gedacht für die Ortsrandeingrünung und den notwendigen Abstand zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, werden in ihrer bisherigen Ausdehnung zurückgenommen.

Mit der nun konkret vorliegenden städtebaulichen Planung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens wird die Lage und Verteilung der Siedlungsflächen sowie der Grün- und Freiflächenbereiche präzisiert. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht somit nicht mehr dem bisher rechtswirksamen Stand und wird dahingehend angepasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen des Parallelverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen - Dachsberg“, für den gleichzeitig der erneute Aufstellungsbeschluss erfolgt.

Der überwiegend für die Wohnnutzung vorgesehene Planungs- und Änderungsbereich stellt einerseits eine attraktive Wohnlage am Siedlungsrand dar, liegt aber andererseits zentrumsnah und in Nähe zu den verschiedenen Arbeitsplatz- und Einzelhandelsschwerpunkten im nordwestlichen Stadtbereich wie Audi, GVZ, Klinikum, Westpark sowie weiteren gewerblich und handelsorientierten Nutzungen. Städtebauliches Ziel ist es, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, diese räumliche Nähe zu Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen zu nutzen und somit kurze Wege zu schaffen. Damit kann gesamtstädtisch Verkehr reduziert werden und somit ein Beitrag zur Luftreinhaltung in der Stadt geleistet werden. Auch die ÖPNV-Anbindung ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Klinikum vorhanden und wird im Zuge der Planung weiter ausgebaut. Zudem kann der Plan- bzw. Änderungsbereich gut in die bereits vorhandenen Infrastrukturen eingebunden werden.

Mit der geplanten Wohnbauflächenbereitstellung kann die oben genannte Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung umgesetzt werden.

Weiterhin sollen mit der Fortführung und weiteren Qualifizierung der die bestehende Bebauung im Norden bereits begleitenden, attraktiven Freiflächen und Grünzüge, die untereinander und mit angrenzenden Orts- und Grünbereichen vernetzt sind, eine hohe Aufenthaltsqualität und kurze Wege geschaffen werden. Vor allem der Bereich des Dachsberges soll als grüner Mittelpunkt für den gesamten Ortsteil Friedrichshofen ein künftiges Freizeit- und Erholungsangebot anbieten. In dieses Grün- und Freiflächennetz werden westlich des Dachsberges auch die vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen eingebettet.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Lage und bisherige Darstellung des Plangebietes:

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich liegt nordwestlich des Klinikums Ingolstadt und schließt an den westlichen Siedlungsrand des Ortes Friedrichshofen an. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt Luftlinie in etwa 4,0 Kilometer. Das Firmenareal der Audi AG und das südlich an das Audi-Betriebsgelände angrenzende GVZ befinden sich ca. 2,5 - 3,0 km vom Planstandort entfernt. Der Einzelhandelsstandort „Westpark“ sowie weitere Versorgungseinheiten sind nur etwa 1,5 km vom geplanten Wohnstandort entfernt.

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt bereits zu großen Teilen als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Mitte der 1990-er Jahre wurde im westlichen Anschluss von Friedrichshofen eine gesamt über 30 Hektar große Wohnbauflächendarstellung vorgesehen für den Fall, dass die Einwohnerentwicklung der Stadt Ingolstadt über eine Obergrenze von etwa 130.000 Gesamtbewohnern ansteigen sollte. Aus dieser damaligen Wohnbauflächendarstellung wurde inzwischen bereits ein Teilbereich im Norden der verfahrensgegenständlichen Änderungsfläche mit dem Bebauungsplan Nr. 195 „Friedrichshofen-West“, der im Jahr 2013 rechtsverbindlich wurde, entwickelt. Dieser Flächenbereich ist mittlerweile größtenteils bebaut.

Mit der jetzt vorgesehenen Entwicklung soll die damals vorgesehene Flächenausweisung fortgesetzt werden. Gegenüber der damaligen Darstellung, wo einzelne Wohnbauflächencluster, voneinander durch Grün- und Freiflächenbereiche abgegrenzt dargestellt sind, sind die Flächenbedarfe und die geplanten Nutzungen nunmehr konkret. Da sich mit der aktuellen Planung die Wohnbauflächendarstellungen in ihrer räumlichen Lage verändern und zudem auch andere Flächennutzungen als die bisherige Wohnnutzung vorgesehen sind, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Umfeld Plangebiet:

Im Osten wird die Änderungsfläche durch die bestehende Wohnnutzung des Ortsrandes von Friedrichshofen und weiter südlich von einer Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) sowie der Vorwalthnerstraße, die die Kindertagesstätte und die nördlich liegende Wohnbebauung erschließt, begrenzt. Südlich des Kindergartengrundstückes liegt innerhalb der dargestellten Gemeinbedarfsfläche ein mit von Gehölzpflanzungen eingewachsener, öffentlicher Spielplatz.

Südlich angrenzend, bereits innerhalb des Änderungsbereiches des vorbereitenden Bauleitplanes, befinden sich drei dreigeschossige Geschosswohnungsbauten. An diese schließt sich westlich eine Bolzplatzfläche an.

Nach Norden wird der Änderungsbereich im nordöstlichen Teil ebenfalls von bestehender Wohnbebauung begrenzt, im Nordwesten dagegen sind im Flächennutzungsplan bisher noch nicht entwickelte Wohnbauflächen aus der oben genannten Gesamtentwicklung der Flächennutzungsplanfortschreibung dargestellt. Die Entwicklung dieser Flächen ist einerseits von der weiteren Einwohnerentwicklung in Ingolstadt, andererseits von der Flächenverfügbarkeit abhängig. An der nördlichen Begrenzung des Änderungsbereiches befindet sich zudem ein kleiner Flächenbereich der als Wald, Biotopfläche und Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet ist. Hier befinden sich überwachsene Trümmerreste, einer baulichen Anlage des historischen, äußeren Festungsringes um Ingolstadt, die unmittelbar nach dem Krieg gesprengt wurde. Auf den Trümmerresten der Tonnengewölbe entwickelte sich Vegetation in Form von Akazien und Eschen, die sich zum Biotop (IN-1098-00) entwickelten. Es stellt ein sogenanntes Inselbiotop innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld dar.

Westlich grenzen an den Änderungsbereich unmittelbar landwirtschaftliche Flächen an. Etwas weiter westlich befindet sich eine Erwerbsgärtnerei/Baumschule und südlich davon eine größere Baum- und Gehölzbestandene Fläche, die als Biotop und geschützter Landschaftsbestandteil im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Das Biotop (IN-0061-001) besteht aus ca. 40 Jahre altem Laubholzbestand mit Unterwuchs und ist für Niederwild und Singvögel von Bedeutung. Zudem verlaufen hier westlich des Änderungsbereiches zwei 110-kV – Leitungen der Bayernwerke in Nord-Süd Richtung. Das Biotop wird westlich von der Ochsenmühlstraße, der Ortsverbindung zwischen Gerolfing im Süden und dem westlichen Ortsrand von Friedrichshofen im Norden, begrenzt. Die Ochsenmühlstraße erschließt neben der oben genannten Gärtnerei auch die dort befindliche Bauschutt- und Grünabfalldeponie „Fort Hartmann“.

Auch südlich an den Änderungsbereich grenzen größtenteils landwirtschaftliche Flächen sowie im südöstlichen Bereich eine Teilfläche der Sondergebietsdarstellung des gesamten Klinikumareals, auf der sich im östlichen Flächenbereich eine Parkplatzfläche für das Klinikpersonal sowie der Landeplatz für die Hubschrauber der Notrettung befindet.

Künftige Plandarstellung:

Wie bereits in der bisherigen Plandarstellung des Flächennutzungsplanes städtebaulich beabsichtigt, wird im Bereich der Planfläche überwiegend Wohnnutzung entstehen um den weiter anhaltenden Bedarf an Wohnraum, zudem in attraktiver zentrumsnaher Wohnlage, zu erfüllen. Die vorgesehenen Wohnbauflächen schließen räumlich an die bereits vorhandenen Wohnflächen im Norden des Änderungsbereiches an und sind wie diese durch großzügige Grünzüge und Freibereiche unterbrochen, so dass wiederum einzelne Wohnbauflächencluster entstehen werden. Die Wohnbauflächen im Änderungsbereich haben eine Größe von ca. 11,2 Hektar. Ein kleinerer Flächenbereich zentral im Plangebiet, an der auch die geplante Hapterschließung des Plangebietes entlangführt, soll für eine dichtere Bebauung zur Verfügung stehen und wird daher in Zukunft als gemischte Baufläche für ein „urbanes Gebiet“ dargestellt. Dieser Flächenbereich ist ca. 1,2 Hektar groß.

Als weitere Flächennutzung für die dringend erforderliche Erweiterung der Mittelschule – Nordwest, wird im westlichen Anschluss des Dachsberges - der wie die nördlich angrenzende Fläche für die Friedhofserweiterung als Grünfläche dargestellt bleibt - eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Diese soll mit dem Grünbereich rund um den Dachsberg verknüpft werden und die für die Schule notwendigen Sport- oder sonstige Freiflächen mit anbinden. Die Fläche für Gemeinbedarf ist etwa 2,5 Hektar groß. Unmittelbar westlich angrenzend soll eine Fläche für eine mögliche spätere Erweiterung einer Gemeinbedarfs-/Schulnutzung vorgesehen werden. Diese Fläche, die künftig privat als Fläche für die Anzucht von Christbäumen genutzt werden soll, wird daher im Zuge der Änderung mit der städtebaulichen Zielsetzung einer späteren Erweiterung der angrenzenden Gemeinbedarfsnutzung als Grünfläche mit lila Umrandung dargestellt. Diese Fläche ist ca. 1,7 Hektar groß.

Die verkehrliche Haupteerschließung der Planfläche bzw. der vorgesehenen Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen, die in „Z-Form“ in Ost-West Richtung von der Levelingstraße an die Ochsenmühlstraße anbindet, wird aufgrund der Bedeutung der Straßentrasse als künftige Haupteerschließung und der konsequenten Fortführung und Darstellung der Levelingstraße, die im Flächennutzungsplan als übergeordnete Straßentrasse dargestellt ist, im Rahmen der Änderung nun ebenfalls als übergeordnete Straßenführung kenntlich gemacht und farblich gelb dargestellt.

Eine nicht mit dem aktuellen Planentwurf der verbindlichen Bauleitplanung in Zusammenhang stehende kleine Fläche im südöstlichen Eckbereich des Änderungsumgriffs, soll im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes angepasst werden. Dieser Flächenbereich auf dem ehemals das Dialysezentrum des Klinikums seinen Standort hatte und im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt war wird nun, entsprechend der Festsetzung des für den Bereich verbindlichen Bauleitplanes Nr. 176 A, als gemischte Baufläche dargestellt. An dieser Stelle wurden mittlerweile drei dreigeschossige Gebäude errichtet. Auch eine direkt westlich daran angrenzende Darstellung einer Parkplatzfläche wird im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Änderung zurückgenommen, das Symbol für den bestehenden Bolzplatz an dieser Stelle bleibt.

Abschließend wird im Zuge der Flächennutzungsplanänderung eine bisher im Plan enthaltene Grünflächendarstellung entlang des südlichen Randes des Änderungsumgriffs, die die dort vorgesehene abschließende Ortsrandeingrünung darstellen sollte sowie ein schmaler Streifen einer bisherigen Wohnbauflächendarstellung im südwestlichen Änderungsbereich zurückgenommen. Die Wohnbauflächendarstellung umfasste eine Fläche von etwa 1,3 Hektar die bisher dargestellte Grünfläche ist knapp 4,0 Hektar groß. Diese Flächen werden im Rahmen der Änderung wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der gesamte Änderungsbereich hat einen Flächenumfang von etwa 30,5 Hektar und weicht teilweise deutlich vom Bebauungsplanumgriff ab.

Erschließung und Infrastruktur Plangebiet:

Das Plangebiet soll über die westlich der Änderungsfläche liegende Ochsenmühlstraße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen werden. Die Haupteerschließung wird von der Ochsenmühlstraße in Z-Form durch das Plangebiet geführt und bindet nach Osten über die südliche Vorwaltnerstraße an die Levelingstraße an. Auch über die Steigerwaldstraße, die von Westen kommend zur Vorwaltnerstraße führt, ist das Plangebiet an das bestehende

Straßennetz angebunden. Mit der geplanten Erschließung nach Westen ergeben sich für das auch für das bestehende nördlich angrenzende Baugebiet Friedrichshofen-West zusätzliche Anbindungsmöglichkeiten. Eine im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 195 „Friedrichshofen-West“ erstellte temporäre Gebietsausfahrt südlich des Friedhofs kann dadurch für den motorisierten Individualverkehr wieder gesperrt und nur noch für Radfahrer und Fußgänger zur Verfügung gestellt werden.

Das Planungsgebiet soll sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auszeichnen. Die Haupteerschließungsstraße ist daher mit Fahrbahnbreiten zur Nutzung mit Busverkehr ausgelegt. Bushaltestellen werden im Verfahren unter Einbeziehung der INVG festgelegt. Momentan bestehen zwei Haltestellen des ÖPNV, die östlich des Plangebietes an der Jurastraße und der Pareuterstraße liegen.

Die Grund- und Mittelschule Friedrichshofen befindet sich ca. 150 m nordöstlich des Plangebietes. Auch die Kindertagesstätte St. Christoph sowie die gleichnamige Ortskirche liegen unmittelbar am genannten Schulgelände.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeit befindet sich ca. 800 m entfernt an der Ecke Leveling- / Krumenauerstraße. Weitere, umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten bieten sich im nördlich des Audi-Kreisels gelegenen Westpark, der sich in einer Entfernung von ca. 1,2 km zum Baugebiet befindet.

Sonstiges:

Ca. 350 - 400 m südlich der im Plan- bzw. Änderungsbereich vorgesehenen Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen befindet sich der dem Klinikum zugehörige Hubschrauberlandeplatz. Dessen westlicher An- und Abflugsektor tangiert zum Teil den Planbereich. Außerdem befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes großflächige Parkplatzflächen des Klinikums.

Die Grundstücke im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Westlich des Änderungsbereiches liegt eine kartierte Altlastenverdachtsfläche, eine ehemalige Festungsanlage, die nach dem Krieg gesprengt wurde und im Anschluss als Hausmülldeponie und anschließend bis heute als Bauschutt- und Grüngutdeponie genutzt wird. Im Bereich der Deponiefläche wurden teils erhöhte Vorkommen verschiedener chemischer Stoffe nachgewiesen. Eine Ausbreitung dieser Stoffe über das Grundwasser bis in den Planbereich wurde gutachterlich untersucht. Rein hydraulisch ist eine Ausbreitung nach Osten bis in das Plangebiet jedoch nachweislich nicht möglich.

Im Änderungsbereich befinden sich auf großen Teilflächen Bodendenkmäler. Unter anderem zwei Flächenbereiche mit Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, weiterhin eine Straße vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Da zudem mit hoher Wahrscheinlichkeit mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen ist, bedürfen im gesamten Geltungsbereich Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 BayDSchG, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung/Bebauungsplanung

Angestrebt wird die Realisierung eines attraktiven Wohnareals mit einem Mix an Wohnungstypen um eine ausgewogene Bewohnerstruktur zu gewährleisten. Es sind sowohl verdichtete Baustrukturen in Form von Geschosswohnungen, gegebenenfalls als geförderter Wohnungsbau, als auch Einfamilien-, Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser, vorgesehen. Außerdem sollen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule, Erweiterungsflächen für eine Friedhofsnutzung sowie potentielle Erweiterungsflächen für Gemeinbedarfsflächen untergebracht werden. Das Nettobauland liegt bei gesamt 15 Hektar, davon stehen etwa 11 Hektar für die Wohnbebauung zur Verfügung. Die gesamte städtebauliche Entwicklung soll im Sinne der Nachhaltigkeit gemäß § 1 Abs. 5 BauGB erfolgen.

Städtebauliches Ziel ist die Verknüpfung der geplanten Bebauung mit dem neuen Ortsrand aber auch zu den angrenzenden Stadtquartieren. Städtebaulicher Grundgedanke der Planung ist die Fokussierung auf den Dachsberg als Wahrzeichen von Friedrichshofen sowohl in historischer als auch geologischer Hinsicht. Mit dem dort vorgesehenen zentralen, kompakten Grünbereich der als „landmark“ im Schnittbereich zwischen Bestandsquartier und geplantem Neubaugebiet liegt, sollen sowohl die Bewohner im bestehenden Ortsbereich als auch des neuen Quartiers eingebunden werden. Die dort anliegenden Baufelder wie z.B. die Gebäude des geplanten Schulneubaus sind als Sonderbausteine in den Dachsbergpark integriert.

An der Schnittstelle zwischen Haupterschließung und grüner Achse soll ein belebter, urbaner Quartiersplatz mit kleinteiliger Nahversorgung entstehen.

Auch die Entwicklung eines lebendigen öffentlichen Raumes sowie die Einbindung der bestehenden baulichen Strukturen der Umgebung in das bereits vorgegebene und nördlich bereits vorhandene Grün- und Freiflächensystem sind weitere wichtige Ziele der Planung.

Innerhalb der zentralen Grünfläche soll ein Netz aus befestigten und begrünten Freiräumen für eine von den Straßen unabhängige Erschließung für Fußgängerinnen und Fußgänger im Sinne einer optimierten Nahmobilität hergestellt werden. Mit der Realisierung kurzer und attraktiver Durchwegungen des Planungsgebiets in den Grün- und Freiräumen wird die Nahmobilität optimiert, zudem soll aus Klimagründen und im Sinne der Nachhaltigkeit besonders auch der Radverkehr gefördert werden.

3. Umweltbericht – Kurzfassung wesentlicher Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Schutzgüter

Gemäß „BauGB-Novelle 2004“ sind in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung die wesentlichen Inhalte des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellenden Umweltberichtes darzustellen. Ein Umweltbericht mit der detaillierten Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und die daraus resultierenden Vermeidungsmaßnahmen und notwendigen Ausgleichflächen sowie die darauf geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren erstellt

Aufgestellt: Oktober 2020
Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt/61-1