

# **STADT INGOLSTADT**

## **STADTPLANUNGSAMT**

**Änderung des Flächennutzungsplanes der  
Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den  
Bereich des Bebauungsplanes Nr. 110 A  
„Westlich Saindlloh“**

## **Begründung / Umweltbericht**

Stand: Juni 2005  
Ergänzt: Januar 2006  
OB/61-11/Rie

# **Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 110 A „Westlich Saindlloh“**

## **Anlass der Planung**

Aufgrund der nach wie vor anhaltenden und umfangreichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im südlichen Stadtbereich und dort vor allem in attraktiver Lage am südlichen Kernstadtrand, ist die Stadt Ingolstadt bereits seit Jahren bemüht, mit einer fortwährenden, zeitnahen Angebotsbereitstellung in Form zusätzlicher Neubauflächen auf diesen - räumlich auf das südliche Stadtgebiet begrenzten - Nachfragedruck zu reagieren. Obwohl gegenwärtig noch anderorts Wohnbaugrundstücke angeboten werden können und in nächster Zeit zusätzliche neue Baugebiete bereitgestellt werden, ist mittelfristig – bei erwarteter gleich bleibender Nachfrage – in 2 bis 3 Jahren, erneut ein Engpass hinsichtlich attraktiver Wohnbauflächen im südlichen Stadtbereich zu vermuten.

Aus diesem Grund wurden bereits Anfang des Jahres 2003, bisher nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte, meist landwirtschaftlich genutzte Flächen am südlichen Kernstadtrand – größtenteils im sogenannten 2.Grünringbereich gelegen - auf ihre Eignung als mögliche Zusatzflächen für eine Wohnnutzung untersucht. Dieser 2.Grünring, der die Kernstadt von den angrenzenden Ortsteilen trennt, ist über ein, dem Flächennutzungsplan zugrunde liegendes, städtebauliches Leitbild, das Zielvorgaben zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung vorgibt, definiert. Er ist nach Möglichkeit weitestgehend von weiterer Bebauung freizuhalten, eine zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen am südlichen Kernstadtrand sollte grundsätzlich nur unter weitgehender Beachtung dieser Zielvorgaben vorgenommen werden.

Die für eine Wohnbebauung geplante Änderungsfläche liegt, bis auf einen kleinen Teil im südlichen Bereich, überwiegend nicht in diesem 2.Grünringbereich. Im östlichen Anschluss grenzt das Plangebiet an eine bereits vorhandene Wohnbebauung an und ist von dieser durch einen gehölzbestandenen ca. 10-15 m breiten Erdwall, der den gegenwärtigen Siedlungsrand bildet, getrennt. Westlich des Nord-Süd verlaufenden Plangebietes erstreckt sich das abgezaunte Areal des Südfriedhofes. Weiter südlich liegen die Betriebsflächen des städtischen Gartenamtes.

Aufgrund der Lage im Anschluss an bereits vorhandene Bebauung im Norden und Osten bzw. bereits anderweitig genutzter Flächen (Friedhof, Gartenamt) im Westen, erfolgt nur eine mäßige optische Beeinträchtigung der freien Landschaft. Nach Süden zum 2.Grünring hin, nimmt die geplante Wohnbebauung den bereits vorhandenen Siedlungsrand der bestehenden Bauflächen im Osten und der baulichen Einrichtungen des Gartenamtes auf. Der bereits vorhandene verkehrliche Anschluss nach Norden an die Fauststraße, die dort vorhandene ÖPNV-Anbindung sowie unproblematische Grundwasserverhältnisse, im ansonsten zum Teil vom Grundwasser beeinflussten südlichen Stadtgebiet, unterstützen die Auswahl der Planungsfläche als künftiges Wohngebiet.

## **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1. Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich überwiegend als Grünfläche aus. Der südliche Planbereich ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, die zusätzlich für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge geeignet ist. Dieser Bereich ist Teil des 2.Grünringes, der im Flächennutzungsplan mit Grünschräffur dargestellt ist. Dieser Grünring ist im Regionalplan der Region 10, Kapitel „Natur und Landschaft“ zudem als „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Die in der Regionalplanung mit der Ausweisung definierten Zielsetzungen einer Verbesserung des Klimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, sowie der Gliederung des Siedlungsraumes und eine siedlungsnahen Erholungsvorsorge, entsprechen im Wesentlichen den Zielen und Funktionen, die dem 2.Grünring im Rahmen der Flächennutzungsplanung zugedacht wurden.

Bauliche bzw. anderweitige Nutzungen befinden sich im nördlichen Anschluss an das Plangebiet, wo vor wenigen Jahren ein städtischer Kindergarten errichtet wurde, sowie ein Streethockey-Platz weiter südlich innerhalb des Plangebietes. Der Streethockey-Platz soll, entsprechend den Zielsetzungen aus dem städtebaulichen Leitbild zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung, weiter nach Süden in den 2.Grünring verlegt werden.

Da sich die bisherige Darstellung der Flächennutzung ändert und auf dem bisher als Grün- bzw. landwirtschaftlichen Fläche dargestellten Änderungsbereich eine Wohnbaufläche realisiert werden soll, ist für den Planbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 A „Westlich Saindlloh“.

### **2. Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Dem Stadtrat der Stadt Ingolstadt wird gleichzeitig der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 A „Westlich Saindlloh“ zur Entwurfsgenehmigung vorgelegt.

### **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 zur Überplanung anstehende Gebiet liegt ca. 3 km vom Stadtkern entfernt am südlichen Kernstadtrand. Es erstreckt sich keilförmig von einem erst im Jahr 2001 realisierten Kindergarten im Norden nach Süden und wird hier von einem Rest des Festungsgürtels – dem noch relativ gut erhaltenen Stützpunktwerk IV - und landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Die westliche Begrenzung bildet der Südfriedhof und dessen Erweiterungsflächen sowie die Betriebsfläche des städtischen Gartenamtes. Im Osten grenzt der Planbereich an

die Wohnbebauung des Bebauungsplanes „Saindlloh“ bzw. einen ca. 300 m langen Wall, der in Nord-Süd-Richtung verläuft und dicht bewachsen ist. Dieser Wall war ehemals als Lärmschutz für die östlich angrenzende Wohnbebauung zur Gustav-Adolf-Straße gedacht, die hier als Hauptverkehrsachse nach Süden verlängert werden sollte.

Bis auf einen Streethockey-Platz stellt sich der gesamte Planbereich als ungenutzte Grün- bzw. Freifläche dar, wobei sich im südöstlichen Bereich über viele Jahre hinweg ein „wilder Gehölzbestand“ entwickelt hat der jedoch faunistisch bzw. floristisch keine Besonderheiten aufweist. Das Gebiet wird von Nord nach Süd von der Straße „Auf der Höhe“ mittig durchquert, die als Erschließung für den Südfriedhof und das südwestlich angrenzende Gartenamt der Stadt Ingolstadt dient.

## **Art des Vorhabens**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in diesem Bereich innenstadtnahe Wohnbebauung in unterschiedlicher Bauweise - in Form von Mehrfamilien- und Reihenhäusern im nördlichen Bereich sowie zum Ortsrand hin Doppel- und Einfamilienhäusern - zu ermöglichen. Insgesamt werden ca. 100 Wohneinheiten auf der Fläche entstehen. Um die Verkehrsbelastung für das Wohngebiet möglichst gering zu halten, wird die vorhandene Straßenführung verändert und nach Westen an die Erweiterungsflächen des Südfriedhofes verlegt. Der vorhandene Wall bleibt unangetastet und bildet eine grüne Zäsur zur östlich angrenzenden bestehenden Bebauung. Diese Grünzäsur wird nach Süden hin bis zur freien Landschaft großzügig fortgeführt.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von 5,1 Hektar, wobei das Nettobauland knapp 2,8 Hektar groß ist, Verkehrsflächen etwa 1,0 Hektar in Anspruch nehmen und Grün-/Ausgleichsflächen etwa 1,3 Hektar betragen.

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und Vermeidungsmaßnahmen**

### **a) Schutzgut Mensch**

Das betroffene Gebiet wird von der umgebenden Bevölkerung als Grünkorridor zum Freibereich 2. Grünring/ Südfriedhof genutzt, da es über Fuß- u. Radwege an die benachbarten Siedlungen im Raum Fauststraße/ Osnabrücker Straße angebunden ist. Landschaftsprägend wirken insbesondere die Randgehölze am Südfriedhof und der gehölzbestockte Wall am östlichen Rand des Baugebietes. Hervorzuheben ist die bestehende Blickbeziehung aus dem Plangebiet zur Kirche Unsernherrn. Durch die Planung wird diese Funktion und der beschriebene Charakter des Gebietes nachhaltig verändert. Die Fuß- und Radwegeverbindung aus der Stadt in den Lohengürtel wird in ihrer jetzigen Qualität als Übergangsbereich zur offenen Landschaft beeinträchtigt, der 2. Grünring in seiner Ausdehnung auf Höhe des Gartenamtes reduziert.

Innerhalb des Baugebietes befindet sich ein Streethockey-Platz, der von den Jugendlichen aus den benachbarten Wohngebieten genutzt wird. Mit der Umsetzung des Baugebietes geht dieser Platz am jetzigen Standort und damit eine Freizeitmöglichkeit für die Jugendlichen verloren.

Eine mögliche Lärmbelästigung der geplanten Wohnbebauung ist im Bereich des Gartenamtes durch einen vorhandenen Waschplatz zu erwarten.

Mit den durch die Bebauung bzw. den damit verbundenen verkehrlichen Veränderungen sich geringfügig erhöhenden Umgebungsschallpegeln ergeben sich keine Auswirkungen auf den Menschen. Es handelt sich damit um eine besonders ruhige Zone.

Für den überplanten Streethockey-Platz wird in der näheren Umgebung Ersatz geschaffen, um nachteilige Auswirkungen für die Jugendlichen zu vermeiden. Ein Standort hierfür ist südwestlich des Planumgriffes bereits vorgesehen. Die vom Waschplatz des Gartenamtes zu erwartenden Lärmemissionen werden durch eine entsprechende Schallschutzwand abgeschirmt.

Die Vernetzung in den Freibereich des 2. Grünrings soll durch neue Fusswegeverbindungen erhalten und gestärkt werden.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

## **b) Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Schutzgebiete sowie kartierte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet wird, ausgenommen die vorhandenen Baumschul- und Ackerflächen, nur extensiv genutzt. Das Gebiet hat jedoch wegen seiner Randlage zur offenen Landschaft, den ca. 20- 30 Jahre alten Gehölzbeständen am Südfriedhof und auf dem Lärmschutzwall, sowie wegen der brachgefallenen Wiesenflächen eine hohe Bedeutung für siedlungsfolgende Tierarten. Zudem ist beidseits entlang der Straße "Auf der Höhe" ein optisch prägender Ahornbestand, vor der Zufahrt zum Gartenamt eine Allee mit Pyramideneichen vorhanden. Durch die Planung wird der derzeitige Charakter natürlicher Landschaftsteile (Gehölzbestände) und verwilderter Kulturflächen (Brachwiesen) nachhaltig zugunsten von Intensivgrün, Bau- und Gartenland verändert. Der gehölzbestockte Wall wird erhalten. Einige der oben genannten alleeartig gepflanzten Ahorn- und Eichenbäume wird durch geplanten Baumaßnahmen entfernt werden. Ferner werden durch die Straßen- und Hochbaumaßnahmen bisher offene Böden versiegelt. Neue Standortangebote für wildlebende Arten können jedoch am südlichen Rand des Baugebietes, im Übergang zum 2.Grünring, durch die hier vorgesehenen Gehölzpflanzungen und Sukzessionsflächen entstehen.

Durch die Anlage neuer Gehölz- und Sukzessionsflächen, einer Baumreihe entlang der neuen Erschließungsstraße sowie entsprechender Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen, südlich an den Grüngürtel angrenzend, kann ein hoher Beitrag zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen geleistet werden und ein Ausgleich für im Zuge der Bebauung entfernte Bäume und Gehölze geschaffen werden.

## **c) Schutzgut Boden**

Im Bereich des Plangebietes ist eine kartierte Altlastenverdachtsfläche (AA 126) vorhanden die als verfüllte Auskiesung gekennzeichnet ist. Die Altablagerung wurde bereits orientierend untersucht, wobei für verschiedene Stoffe erhöhte Schadstoffkonzentrationen festgestellt wurden. Nach derzeitigem Kenntnisstand handelt es sich gemäß den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall um Material der Zuordnungsklassen Z 1.1. und Z 1.2. Da die Schadstoffkonzentrationen in der kontaminierten Teilfläche einen vollständigen Aushub der Verfüllung erfordern, ist eine positive Beeinflussung des Schutzgutes „Boden“ zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung mit zusätzlichen Verkehrsflächen findet insgesamt eine zunehmende Versiegelung des Bodens statt. Mit entsprechenden Maßnahmen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung soll die Bodenversiegelung jedoch auf das Nötigste beschränkt werden. Dies soll wo immer möglich mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen erreicht werden um die Regenwasserversickerungsfähigkeit zu erhalten und wo möglich zu verbessern. Als Ausgleich für die durch die Überbauung entstehende negative Beeinträchtigung des Bodens, werden im Rahmen der Eingriffsregelung entsprechend Ausgleichsflächen ermittelt und zur Verfügung gestellt.

#### **d) Schutzgut Wasser**

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 363,60 müNN (Flurabstand ca. 3,2 – 3,7 m), der mittlere hohe Grundwasserstand bei ca. 364,35 müNN (Flurabstand ca. 2,50 – 3,0 m). Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich sensible Bereiche sind nicht vorhanden. Durch die geplante Bebauung wird das Gelände teilweise versiegelt und der natürliche Wasserkreislauf dadurch unterbrochen.

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser reagiert der Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung.

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, Niederschlagswasser, auch aus Gründen der guten Aufnahmefähigkeit des Bodens, zu versickern. Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit wie möglich zu vermeiden. Auch durch die Bebauungsdichte, bei einer geplanten GRZ von 0,4, wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten.

#### **e) Schutzgut Luft und Klima**

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand mit direktem Übergang zwischen dem offenen Freilandklima des südlich angrenzenden Grünringes. Als Grünkorridor, der in den Siedlungsbereich hineinreicht, übernimmt er zusammen mit dem angrenzenden Friedhofareal für die anschließende Bebauung im Norden und Osten eine nicht unbedeutende kleinklimatische Funktion als Frischluftschneise und für den Luft- und Temperatúraustausch. Mit der Realisierung einer Wohnbebauung auf der Planfläche wird die bisherige kleinklimatische Wertigkeit der bisher unbebauten Fläche zum großen Teil verloren gehen.

Mit dem Erhalt des vorhandenen Erdwalls zwischen der neuen und der vorhandenen Bebauung wird versucht, weiterhin eine durchgehende Nord-Süd verlaufende Grünschneise offen zu halten, um auch künftig die kleinklimatischen Funktionen eines Luftaustausches und Temperatúrausgleiches mit der freien Landschaft zu ermöglichen. Zusätzlich wird am künftigen südlichen Ortsrand mit einer umfangreichen Begrünung ein Anschluss an den, in östliche Richtung schon vorhandenen, eingegrünten Siedlungsrand hergestellt. Weiterhin soll das Schutzgut Luft und Klima mit vielfältigen Maßnahmen (Reduzierung der Straßen- bzw. versiegelter Flächen, Ausschluss des fossilen Brennstoffes Kohle und Hinweis auf Solarnutzung), die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan im Einzelnen festgelegt und aufgelistet werden, in seiner Wirkung unterstützt werden.

#### **f) Schutzgut Landschaft**

Den vorhandenen linearen Gehölzstrukturen und der solitär in der Landschaft stehenden ehemaligen Festungsanlage kommt hinsichtlich des Landschaftsbildes eine besondere Bedeutung zu. Wegen der künftig zweiseitigen Bebauung des gehölzbestockten Walles wird erfahrungsgemäß der Baumbestand im gegenwärtigen Umfang nicht erhalten werden können und öfters auf Stock gesetzt oder durch Sträucher ersetzt werden. Auch durch die Dominanz der benachbarten Wohngebäude wird sich deshalb seine Bedeutung für das Landschaftsbild verringern. Die südlichste Gebäudezeile des Baugebietes liegt innerhalb des 2. Grünringes und reicht mit den künftig umzäunten Freiflächen sehr nahe an das landschaftliche Solitärobjekt „Zwischenwerk Nr. 134“ heran. Dadurch wird künftig die Erlebbarkeit dieses Objektes nur mehr aus der Nähe möglich werden.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung nachhaltig verändert werden. Der Verlust von nach Süden und Westen offener Landschaft, die einen, den Naherholungswert bestimmenden Faktor am Siedlungsrand darstellt, kann nicht ausgeglichen werden. Es

werden stadtrandnahe Freiräume und teilweise auch Raum gliedernde Gehölzbestände verloren gehen.

Das Erscheinungsbild der linearen Gehölzstrukturen wird im Bereich des Südfriedhofes und entlang des alten, am westlichen Rand verlaufenden Flurweges erhalten oder durch Baumpflanzungen neu begründet. Die neu zu gestaltende Grünfläche nördlich des Zwischenwerkes wird so angelegt, dass die Wallanlage als Solitär vom neu geplanten Randweg des Baugebietes weiterhin erlebt werden kann.

Der gehölzbestandene Erdwall wird in seiner landschaftsprägenden Erscheinung durch den geplanten angrenzenden parallel in Nord-Süd verlaufenden Grünzug mit Rad-/Fußweg gestärkt. Die bestehende Eichen-Allee zum Gartenamt wird beibehalten, wobei die Eichen auf beiden Seiten durch einen entsprechend breiten Grünstreifen zur Bebauung hin gesichert werden. Durch eine möglichst geringe Anzahl von Zufahrten im Bereich der Allee wurde versucht, einen schonenden Eingriff in den Bestand zu erreichen.

### **g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Archäologische Bodenfunde sind laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten. Entsprechend wird im Bebauungsplan, wie von der Fachbehörde vorgeschlagen, auf den Art. 8 DSchG hingewiesen, nach dem archäologische Bodenfunde, die bei Erschließungsarbeiten und beim Fundamentaushub zu Tage treten, der gesetzlichen Meldefrist unterliegen.

Das Plangebiet grenzt jedoch an ein ehemaliges, denkmalgeschütztes Vorwerk des Ingolstädter Festungsgürtels, einer aus Erde und Holz bestehenden ringwallartigen Anlage aus den Jahren 1866/67. Teile des Walls sind noch relativ gut erhalten, vom größtenteils überwachsenen Graben sind noch Reste erkennbar. Das Vorwerk ist gleichzeitig als Biotop kartiert.

Die denkmalgeschützte Anlage selbst liegt außerhalb, an der Grenze des Bebauungsplanumgriffs und wird von den Planungen nicht direkt berührt. Zwischen ihr und der nördlich anschließenden Bebauung liegt als Puffer ein ca. 15 bis 35 m breiter Grünstreifen, der von einer fußläufigen Wegverbindung durchzogen wird.

Durch das Öffnen des unmittelbaren Vorfeldes der Befestigungsanlage für den Fußgänger kann so die gesamte Anlage näher erlebt werden. Mit dem Grünzug und der Wegeverbindung wird das Vorwerk unter Wahrung eines Respektsabstandes an die Stadt angebunden und erhält gegenüber der bisherigen Situation ein größeres, der geschichtlichen Bedeutung angemesseneres Gewicht.

### **3.3. Wechselwirkungen**

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust seiner natürlichen Funktionen, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöhen sich die Anforderungen an die Versickerfähigkeit der verbleibenden Freiflächen. Flächen mit Gebäuden, Straßen und fugenarme Privatwege/-flächen erhöhen den Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung an Ort und Stelle unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

### **3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Wie bereits eingangs erwähnt, ist die Stadt Ingolstadt aufgrund der nach wie vor anhaltenden und umfangreichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im südlichen Stadtbereich und dort vor allem in attraktiver Lage am südlichen Kernstadtrand, bereits seit Jahren bemüht, mit einer fortwährenden, zeitnahen Angebotsbereitstellung in Form zusätzlicher Neubauf Flächen auf diesen - räumlich auf das südliche Stadtgebiet begrenzten - Nachfragedruck zu reagieren. Obwohl gegenwärtig noch andersorts Wohnbaugrundstücke angeboten werden können und in nächster Zeit zusätzliche neue Baugebiete bereitgestellt werden, ist mittelfristig – bei erwarteter gleich bleibender Nachfrage – in 2 bis 3 Jahren, erneut ein Engpass hinsichtlich attraktiver Wohnbauf Flächen im südlichen Stadtbereich zu vermuten.

Aus diesem Grund wurden bereits Anfang des Jahres 2003, sieben bisher nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbauf Flächen dargestellte, meist landwirtschaftlich genutzte Flächen am südlichen Kernstadtrand – größtenteils im 2.Grünringbereich gelegen - auf ihre Eignung als mögliche Zusatzflächen für eine Wohnnutzung untersucht. Dieser 2.Grünring, der die Kernstadt von den angrenzenden Ortsteilen trennt, ist über ein, dem Flächennutzungsplan zugrunde liegendes, städtebauliches Leitbild, das Zielvorgaben zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung vorgibt, definiert. Er ist nach Möglichkeit weitestgehend von weiterer Bebauung freizuhalten, eine zusätzliche Ausweisung von Wohnbauf Flächen am südlichen Kernstadtrand sollte grundsätzlich nur unter weitgehender Beachtung dieser Zielvorgaben vorgenommen werden. Einige dieser Flächen wurden damals aus verschiedenen Gründen als nicht bebaubar eingestuft.

Der Bereich des Bebauungsplanes „Westlich Saindlloh“ stand seinerzeit bei der Untersuchung zwar nicht zur Disposition, aufgrund der räumlichen Lage am südlichen Kernstadtrand – überwiegend jedoch nicht im 2.Grünring - , wurde die Planungsfläche jedoch als Ergänzungsfläche für eine mögliche Bebauung erkannt. Die damals zu Grunde gelegten Kriterien wie Zuschnitt und Erschließungsmöglichkeit der Fläche, Grundwassersituation, angrenzende Nutzungen, Nähe zu ÖPNV-Haltestellen und vorhandene Infrastruktur, unterstützen zudem eine Bebauung des Planungsareals.

### **3.5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Anlass der Planung ist die nach wie vor anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im südlichen Stadtbereich und dort vor allem in attraktiver Lage am südlichen Kernstadtrand. Das zur Überplanung anstehende ca. 5,1 ha große Gebiet liegt am südlichen Kernstadtrand Ingolstadts und soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, in diesem Bereich innenstadtnahe Wohnbebauung in unterschiedlicher Bauweise zu ermöglichen. Um eine günstigere Verkehrserschließung zu erhalten und die Verkehrsbelastung für das Wohngebiet möglichst gering zu halten, wird die vorhandene Haupteerschließungsstraße nach Westen an die Erweiterungsflächen des Südfriedhofes verlegt. Der südliche Bereich des Baugebietes wird durch verkehrsberuhigte Anliegerstraßen erschlossen

Der vorhandene Wall bleibt unangetastet und bildet eine grüne Zäsur zur östlich angrenzenden bestehenden Bebauung. Diese Grünzäsur wird nach Süden hin bis zur freien Landschaft großzügig fortgeführt. Zwischen dem Südrand der Baufläche und dem südlich angrenzenden Vorwerk, gleichzeitig als Biotop kartiert, wird eine fußläufig erschlossene Grünfläche vorgesehen. In diesem Bereich wird auch ein großer Teil der ca. 13.800 m<sup>2</sup> notwendigen Ausgleichsflächen nachgewiesen. Die restlichen ca. 3.200 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen werden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 156 A „An der Langgasse“ nachgewiesen (siehe Anhang).

Als Grünkorridor, der in den Siedlungsbereich hineinreicht, übernimmt das Gebiet zusammen mit dem angrenzenden Friedhofareal für die anschließende Bebauung im Norden und Osten

eine nicht unbedeutende kleinklimatische Funktion als Frischluftschneise. Mit der Beibehaltung und Aufweitung des vorhandenen, begrünten Walls und dessen keilförmige Fortsetzung nach Süden können die Beeinträchtigungen größtenteils begrenzt werden.

Im Bereich des Bebauungsplanumgriffs liegt eine im Altlastenkataster unter der Nummer AA126 verzeichnete Altlastenverdachtsfläche. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird die gesamte, mit Altablagerungen belastete Verfüllung ausgehoben und somit die Fläche altlastenfrei gemacht.

Der zeitweise lärmintensive Waschplatz des Gartenamtes wird nach Osten mit einer 2.5m hohen Schallschutzwand abgeschirmt. Für den überplanten Streethockey-Platz wird direkt südwestlich angrenzend an das Baugebiet Ersatz geschaffen, um nachteilige Auswirkungen für die Jugendlichen zu vermeiden

Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private Grünflächen und Ausgleichsflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung zu erwarten sind.

#### **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Mit der Ausweisung eines Baugebietes ist ein Eingriff in Natur- und Landschaft im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verbunden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt enthält einen integrierten Landschaftsplan, der u.a. die landwirtschaftlichen Flächen im Hinblick auf ihre ökologische Bedeutung und Förderungswürdigkeit farblich differenziert darstellt. Diese Flächen können auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens als Ausgleichsflächen weiterentwickelt werden.

Im vorliegenden Fall wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110 A „Westlich Saindlloh“, das verfahrensmäßig zeitgleich durchgeführt wird, bereits der konkrete Ausgleichsflächenbedarf ermittelt, der mit dem gegenwärtigen Planungsstand bei etwa 13.800m<sup>2</sup> liegt. Der überwiegende Teil dieser Ausgleichsflächen wird innerhalb des Bebauungsplanumgriffes nachgewiesen, etwa 3.200m<sup>2</sup> im Bereich des Bebauungsplanbereiches Nr. 156A „An der Langgasse“(siehe Anhang), wo ein entsprechend dimensionierter Nord-Süd verlaufender Grünanger realisiert werden soll. Die genaue Lage dieser Ausgleichsflächen kann jedoch erst im weiteren Verfahrensverlauf dieses Bebauungsplanes konkretisiert werden.

Aufgestellt am 27.06.2005

Ergänzt am 11.01.2006

Stadt Ingolstadt/Stadtplanungsamt /Sachgebiet 61-11

Im Auftrag

Rieger