



Stadt Ingolstadt

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 114 M ÄI „An der Stinnesstraße“

Feststellungsbeschluss

Begründung/Umweltbericht

STAND: September 2017

Ref. VII/61-11

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 114 M ÄI „An der Stinnesstraße“

1) Standortbeschreibung / Planungsstand:

Der Flächenbereich der verfahrensgegenständlichen Änderung befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet, in dem sich in den letzten beiden Jahrzehnten eine äußerst dynamische städtebauliche Entwicklung und Veränderung der Stadtstruktur vollzogen hat. Ausgangspunkt dieser Entwicklung war zum einen die Realisierung des großen Einzelhandelsstandortes „Westpark“ Mitte der 90-er Jahre sowie gleichzeitig das flächenbeanspruchende Wachstum des Güterverkehrszentrums südlich des AUDI-Betriebsareals, in dem sich über die Jahre eine Vielzahl von Zuliefer- und Logistikbetriebe angesiedelt haben. Erst 2014 hat diese flächige Entwicklung mit der abschließenden Realisierung der Logistikhalle T ihren südlichen Abschluss gefunden. Neben den Gewerbe- und Handelsentwicklungen sind zudem im weiteren Umfeld des Planbereiches auch neue Wohngebiete mit einer überwiegend dichteren Baustruktur sowie auf großer Fläche neue Schulstandorte und weitere Gemeinbedarfseinrichtungen östlich des Plangebietes entstanden. Trotz dieses starken Siedlungswachstums wurde der über den Flächennutzungsplan definierte Freibereich des 2. Grünringes weitgehend erhalten. Der die Kernstadt umgebende Freiflächenbereich soll die Stadt gliedern und ein Zusammenwachsen der nach außen anschließenden Ortsteile und der Kernstadt verhindern. Der Änderungsbereich befindet sich in diesem dynamisch gewachsenen Stadtbereich und liegt zudem an der Schnittstelle zwischen den neueren Entwicklungen und Nutzungen am Kernstadtrand im Osten, dem Freibereich des 2. Grünringes im Westen und der abschließenden Entwicklung des GVZ im Norden. Direkt gegenüber der Änderungsfläche im Grünringbereich findet die Landesgartenschau 2020 statt, die anschließend als öffentliche Parkfläche für die umliegenden Bewohner und Beschäftigten zur Verfügung stehen wird.

Dieser bisher unbebaute Flächenbereich südlich des Güterverkehrszentrums (GVZ) Ingolstadt bzw. der dort als südlicher Abschluss realisierten Logistikhalle T soll abschließend einer adäquaten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Für den gesamten Plan- bzw. Änderungsbereich liegt bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahr 2010 vor. Der Bebauungsplan Nr. 114 M „GVZ – Erweiterung“ wurde für die abschließende Entwicklung des Gesamtbereiches GVZ sowie die damit verbundene neue Verkehrsführung der Gaimersheimer Straße westlich des GVZ durchgeführt. Für den verfahrensgegenständlichen Änderungsbereich ist in diesem Bebauungsplan der nördliche, größere Flächenbereich südlich der Logistikhalle T als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Der südöstliche Flächenstreifen entlang der ehemaligen Permoserstraße ist als Gemeinbedarfsnutzung festgesetzt. Die Fläche des Spielparks Nordwest ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Entsprechend wurde die Darstellung des Flächenbereiches im damals parallel geführten Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren (43. Änderung FNP Stadt Ingolstadt) übernommen und stellt somit den gültigen rechtswirksamen Stand (21.05.2010) des vorbereitenden Bauleitplanes für diesen Bereich dar.

2. Anlass der Planänderung/Planungsvorhaben

Im Zuge der nach 2010 stattfindenden Realisierung der Halle T und der genannten nach Westen verlagerten Straßenführung der Gaimersheimer Straße haben sich im südlichen Anschluss, im Bereich der Änderungsfläche verschiedene Änderungen der Verkehrsinfrastruktur ergeben, z.B. bei der Furtwängler Straße, der Stinnesstraße und am Knoten an der Richard-Wagner Straße. Zudem ist auf dem Flächenbereich südlich der

Furtwängler Straße und östlich der Stinnesstraße weiterhin eine schulische Nutzung (Swiss International School) im Anschluss an die dort bereits nach Osten angrenzenden Schulen entstanden.

Im Rahmen des aktuellen, parallel geführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 114 M ÄI sollen nun diese genannten Änderungen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 114 M „GVZ – Erweiterung“ aktualisiert werden und zugleich auch die dadurch veränderte räumliche Lage der Nutzungen geordnet sowie im Hinblick auf aktuelle Planungsvorgaben angepasst werden.

Da sich mit dem aktuellen Bebauungsplanverfahren auch räumliche Verlagerungen der bisherigen Flächennutzungsdarstellung ergeben haben und zudem neue Nutzungen im gesamten Bereich vorgesehen sind, wird zugleich auch die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren erforderlich.

Im Rahmen des Änderungsbeschlusses vom 14. April 2016 zum verfahrensgegenständlichen Änderungsverfahren, parallel zum Aufstellungsbeschluss für den verbindlichen Bauleitplan, waren auf der Planfläche gewerbliche Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarf sowie im südlichen Bereich, an der viel befahrenen Richard-Wagner Straße und in Nachbarschaft zu einem östlich angrenzenden Nahversorgungsbereich, eine Kerngebietsnutzung vorgesehen. Mittig dieser Nutzungen sollte eine größere Grün- und Freifläche entstehen. Der Änderungsbereich erstreckte sich auf den gesamten Flächenbereich südlich der Furtwängler Straße und dem Kreuzungsbereich an der Richard-Wagner Straße, zwischen der Hans-Stuck-Straße im Westen und der ehemaligen Trasse der Permoserstraße im Osten.

Nunmehr haben sich gegenüber der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 M Ä I bzw. des Änderungsbeschlusses des verfahrensgegenständlichen parallelen Änderungsverfahrens nochmals neue planerische Aspekte und Änderungen ergeben, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind. Sie führen zu einem größeren Änderungsumgriff und veränderten Nutzungen. Gegenüber der rechtswirksamen Plandarstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2010 ergeben sich nunmehr nachfolgende Flächennutzungen;

- Das bisher auf der gewerblich dargestellten Fläche südlich der Logistikhalle T bzw. der Furtwängler Straße vorgesehene Parkhaus für die Beschäftigten der Audi AG bzw. des GVZ, soll nunmehr auf einen Flächenbereich nördlich der Furtwängler Straße verlagert werden. Auf diesem Flächenbereich nordöstlich des bisher vorgesehenen Parkhaustandortes liegt gegenwärtig der Spielpark „Nordwest“, der bisher als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Mit dieser Verlagerung ergibt sich nun die Möglichkeit südlich der Furtwängler Straße und in Nachbarschaft zum westlich anschließenden Gelände für die Landesgartenschau 2020, das künftig als Freizeit- und Naherholungsbereich zur Verfügung stehen wird, eine Wohnbaufläche auszuweisen. Aufgrund des hohen Wachstums der Stadt Ingolstadt und des großen Wohnbauflächenbedarfs soll in diesem Bereich überwiegend verdichteter Wohnungsbau realisiert werden. Durch die Anordnung im Umfeld der Arbeitsplätze des GVZ und dem Werksgelände der Audi AG, aber auch durch die unmittelbare Nachbarschaft zum neuen Landesgartenschau Gelände ist die neue Zielsetzung die Schaffung eines durchmischten urbanen Wohnquartiers.
- In Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung auf der bisher gewerblich dargestellten Fläche wird nun zusätzlich an dieser Stelle die Spielparknutzung einen neuen Standort bekommen. Damit ergibt sich nun die Möglichkeit, an dieser Stelle ein neues urbanes Stadtquartier, mit verdichtetem, gefördertem Wohnungsbau zu realisieren und zudem einen direkt mit dem Wohnquartier verknüpften Grün- und Freizeitbereich bereitzustellen. Der Flächenbereich des Spielparks wird als Grünfläche im Änderungsplan

dargestellt. Der Spielpark wird an dieser Stelle eine zentrale grüne Mitte bilden und gleichzeitig die wichtige grüne Verbindung aus dem Piusviertel über die Hans-Stuck-Straße hinweg in das Parkgelände der Landesgartenschau als wichtige innerstädtische Naherholungsfläche sichern.

- Der Änderungsumgriff wird gegenüber dem Änderungsbeschluss nach Norden um den Bereich des bestehenden Spielparks Nordwest, der bisher im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit entsprechenden Symbolen (Spiel- und Bolzplatz) dargestellt ist, erweitert. Der dort im Rahmen Sozialen Stadt Piusviertel entstandene Spielpark ist inzwischen von gewerblichen Nutzungen umgeben und dadurch ein sozial kontrollierter, frequentierter Raum nur noch eingeschränkt gegeben. An Stelle des Spielparks wird im Zuge der Planung die nördliche Teilfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu den vorhandenen Logistikgebäuden des GVZ als gewerbliche Baufläche dargestellt und dort das Parkhaus realisiert. Der südliche Teilbereich der bisherigen Spielparkfläche entlang der Furtwängler Straße wird als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Dort sollen künftig nach Abschluss der LGS 2020 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude entstehen.
- Nördlich entlang der neuen Straßenführung der Stinnesstraße, die nach Norden dem Verlauf der ehemaligen Permoserstraße folgt, sind Gemeinbedarfsflächen vorgesehen, die somit weitgehend der Nutzungsdarstellung des bisher rechtswirksamen Planstandes des Flächennutzungsplanes entsprechen. Hier soll unter anderem ein Pflegeheim, ein Projekt für „Inklusives Wohnen“ entstehen.
- Der Bereich mit dem bereits realisierten Bürogebäude, das die neue Schule als Mieter beherbergt, wird anstelle der bisherigen Darstellung, teils als gewerbliche Baufläche teils als Grünfläche, nun als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Damit kann auch nach Beendigung des Mietverhältnisses das Gebäude entsprechend der Baugenehmigung als Verwaltungsgebäude weitergenutzt werden.
- Der als Verkehrsfläche dargestellte ehemalige Trassenverlauf der Permoserstraße, sowie eine östlich daran angrenzende kleine Grünfläche, werden im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Änderung nunmehr als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Dort wird ein öffentlicher Platz mit Campuscharakter im Zusammenspiel mit den angrenzenden Schulnutzungen entstehen, der zu einer Verbesserung der räumlichen Situation beitragen wird. Die Straßentrasse der Permoserstraße wurde bereits zurückgebaut, die Anbindung an die Furtwängler Straße übernimmt nun westlich des dort entstandenen Verwaltungsgebäudes (momentan Schulnutzung), die neu realisierte Verkehrsführung der Stinnesstraße.
- Der im rechtswirksamen Plan bisher überwiegend als Gemeinbedarf dargestellte südliche Bereich der Änderungsfläche zwischen der Hans-Stuck-Straße und der ehemaligen Permoserstraße bzw. dem dortigen, als Sondergebiet dargestellten Einzelhandels- und Nahversorgungsbereich, soll nun als Kerngebietsnutzung zur Verfügung stehen. Dort im nördlichen Anschluss des Knotens an der Richard-Wagner-Straße bis zur Stinnesstraße soll ein mehrgeschossiger Baukörper für eine überwiegende Büro- und anteilige Wohnnutzung realisiert werden. Städtebaulich soll damit der Rand der Kernstadt gegenüber den Freiflächen des 2. Grünringes betont werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Fläche liegt in keinem, über den Regionalplan schützenswertem Flächenbereich. Die westlich angrenzende Freifläche für die geplante Landesgartenschau ist als „Regionaler Grünzug“ in der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplanes dargestellt.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung/Flächennutzungsplan

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich grenzt an den westlichen Kernstadtrand, ca. 2,5 Kilometer Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt. Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich im nördlichen Bereich zwischen der Furtwängler Straße und der neuen Straßenführung der Stinnesstraße gegenwärtig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der kleinere Flächenteil entlang der im Süden verlaufenden ehemaligen Permoserstraße ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Zwischen diesen beiden Nutzungen zieht sich eine relativ schmale Grünflächendarstellung vom Knoten an der Richard-Wagner-Straße im Südwesten bis zur Furtwänglerstraße und der dortigen neu realisierten Schulnutzung im Nordosten. Der Flächenbereich dieser neuen Schule war im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche und Abschluss des genannten Grünstreifens dargestellt. Entlang der Hans-Stuck Straße ist straßenbegleitend ebenfalls eine Grünfläche dargestellt. Die bestehende Flächendarstellung wurde im Rahmen der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan Nr. 114 M „GVZ – Erweiterung“, der 2010 rechtsverbindlich wurde, festgesetzt.

Im Norden grenzt an den Änderungsbereich die neue Straßenführung der Furtwänglerstraße und die nach Süden abschließenden Logistikgebäude des GVZ mit der erst 2014 fertig gestellte Logistikhalle T, die den baulichen Abschluss des Güterverkehrszentrums nach Süden darstellt. Nach Osten wird die Änderungsfläche von den verschiedenen bestehenden Schuleinrichtungen und Kindertagesstätten, die als Flächen für Gemeinbedarf dargestellt sind, begrenzt. Im Süden schließt der Bereich mit dem Verkehrsknoten an der Richard-Wagner Straße und dem dortigen großflächigen Einzelhandelsbereich, der im neuen „Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept“ (SEEK) der Stadt Ingolstadt als Nahversorgungszentrum festgelegt ist, ab. Der Standort hat eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden dicht bebauten Wohngebiete und bietet eine gute Versorgung im kurz- und mittelfristigen Bedarf. Den westlichen Abschluss bildet die neue Straßenführung der Hans Stuck- Straße, die den westlichen Siedlungsrand der Kernstadt klar zum anschließenden Freibereich des 2.Grünringes, auf dem die Landesgartenschau 2020 stattfinden wird, abgrenzt.

Der Änderungsbeschluss für die verfahrensgegenständliche Änderung erfolgte in der Stadtratssitzung vom April 2016. Gegenüber der Plandarstellung zum Änderungsbeschluss haben sich zur Entwurfsgenehmigung noch verschiedene neue planerische Aspekte und Nutzungsänderungen ergeben, die im Rahmen der Entwurfsgenehmigung in die Änderungsplanung übernommen wurden.

Entsprechend der Plandarstellung des parallelen Bebauungsplanverfahrens wurde nun im Änderungsbereich südlich der Logistikhalle T bzw. entlang der Hans-Stuck Straße eine Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich entlang der Stinnesstraße werden zwei Flächenbereiche für die Gemeinbedarfsnutzung festgesetzt. Zwischen der Wohnbauflächendarstellung im Norden und Westen und den Gemeinbedarfsflächen im Süden verbleibt eine größere Grünflächendarstellung, die die Mitte des neuen Quartiers bildet und auf der künftig der Spielpark, der bisher nordöstlich davon seinen Standort hatte, entstehen wird. Nach Süden schließt zwischen der Hans-Stuck-Straße und der ehemaligen Permoserstraße eine Kerngebietsnutzung an.

Der Flächenbereich, auf dem die neue Schulnutzung realisiert wurde, wird als gewerbliche Baufläche mit eingeschränkter Nutzung dargestellt, Damit kann das Gebäude, entsprechend der Baugenehmigung nach Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses durch die Schule, einer nachfolgenden Büro- oder Verwaltungsnutzung zugeführt werden. Der nach Osten anschließende Flächenbereich zwischen den vorhandenen Schulnutzungen und der neuen Schule wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und zu einem öffentlichen Platz mit Campuscharakter entwickelt.

Der Flächenbereich des bisherigen Spielparkstandortes nördlich der Furtwänglerstraße und zwischen den bestehenden Gewerbebauten des GVZ gelegen, wird im nördlichen Bereich wo voraussichtlich das Parkhaus entstehen wird, als gewerbliche Baufläche, im Süden entlang der Furtwänglerstraße als „eingeschränktes“ Gewerbegebiet dargestellt. Damit erhält das GVZ einen sinnvollen städtebaulichen Abschluss. Bis zur möglichen Realisierung des Parkhauses werden interimsmäßig 400 – 800 ebenerdige Stellplätze erstellt, die im Jahr 2020 den Besuchern der Landesgartenschau zur Verfügung gestellt werden.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes entlang der Furtwänglerstraße sollen nach 2020 in erster Linie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude entstehen. Während der Landesgartenschau dient die Fläche als Eingangsbereich und zur Unterbringung LGS dienlicher Nutzungen (Kassen, Fahrradstellplätze, etc.).

Die Änderungsfläche hat eine Gesamtgröße von etwa 14,4 Hektar. Etwa 4,6 Hektar entfallen auf die gewerblichen Bauflächen (davon ca. 1,2 Hektar eingeschränktes GE), die Wohnbaufläche ist ca. 3,25 Hektar groß, der Grünflächenbereich hat eine Größe von etwa 2,95 Hektar, die Gemeinbedarfsflächen sind zusammen etwa 1,25 Hektar groß und das Kerngebiet im Süden hat eine Größe von ca. 1,45 Hektar. Die Verkehrsflächen beanspruchen eine Fläche von ca. 0,9 Hektar.

3.3. Verbindliche Bauleitplanung/ Bebauungsplan

Gemeinsam mit dem Feststellungsbeschluss des vorbereitenden Bauleitplanes erfolgt zeitgleich der Satzungsbeschluss für das verbindliche Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 114 M ÄI „An der Stinnesstraße“.

Nachdem die Planungen für einen Parkhausstandort südlich der Furtwängler Straße aufgegeben wurden, soll dort, aufgrund des hohen Wachstums der Stadt Ingolstadt und des großen Wohnbauflächenbedarfs, überwiegend verdichteter Wohnungsbau realisiert werden. Durch die Anordnung im Umfeld der Arbeitsplätze im GVZ und dem Werksgelände der Audi AG, aber auch durch die unmittelbare Nachbarschaft zum neuen Landesgartenschau Gelände ist die neue Zielsetzung die Schaffung eines durchmischten urbanen Wohnquartiers. Mit der Verlegung des Spielparks in diesen Bereich und der künftigen Bebauung soll ein neuer prägnanter Stadtbaustein zwischen dem Gelände der Landesgartenschau und dem Piusviertel entstehen. Dabei soll ein urbanes Quartier entwickelt werden, das verschiedene Nutzungen beinhaltet und auf die heterogene Umgebung mit ihren unterschiedlichen Maßstäben reagiert.

Geplant sind Punkthäuser unterschiedlicher Größe und Höhe die den Spielpark winkelförmig umschließen und entlang der Furtwängler- und Hans-Stuck-Straße an einem eingeschossigen Verbindungsbau, der quartiersbezogene Läden, Nebenanlagen und soziale Einrichtungen beherbergen kann, angeordnet sind. Durch den Verzicht auf Einfriedungen und der Anordnung von privaten Grünflächen und halböffentlichen Quartiersplätzen entsteht eine Verzahnung mit den öffentlichen Spielparkflächen. Gemeinbedarfseinrichtungen der Diakonie und des Vereins für Körper- und Mehrfachbehinderte fassen den Park im südöstlichen Bereich an der Stinnesstraße.

Der in die Mitte des neuen Wohngebietes verlagerte Spielpark gewährleistet durch seine Wegebeziehungen eine Vernetzung des Piusviertels mit dem Landesgartenschau Gelände. Die Parkeingänge sind an strategisch wichtigen Stellen im Nordwesten, Nordosten, Südosten und Süden platziert und die Haupteinfriedungswege darauf ausgerichtet.

Südlich, zwischen Stinnesstraße und Hans-Stuck-Straße entsteht ein Kerngebiet in einem sieben- bis achtgeschossigen Gebäudekomplex, der unter anderem Büros und Wohnen sowie optional in einem Teilbereich ein Parkhaus für den internen Stellplatzbedarf beinhaltet. Durch die vorgesehen markante Bauform soll hier gegenüber dem 2. Grünring der Rand der Kernstadt betont werden.

Nördlich der Furtwänglerstraße wird die Fläche des derzeitigen Spielparks als Gewerbegebiet (GE1) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GE2) entlang der Straße ausgewiesen. Durch die Verlegung des Spielparks kann die bisherige Grünfläche gewerblich genutzt werden und das GVZ erhält damit einen sinnvollen städtebaulichen Abschluss.

Im Bereich des GE1 ist das bisher südlich der Furtwänglerstraße geplante Parkhaus für bis zu 3.000 Stellplätze vorgesehen. Bis zur möglichen Realisierung des Parkhauses sollen interimweise 400 – 800 ebenerdige Stellplätze erstellt werden, die im Jahr 2020 den Besuchern der Landesgartenschau zur Verfügung stehen.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE 2) sollen nach der LGS in erster Linie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude entstehen. Während der Landesgartenschau dient die Fläche als Eingangsbereich und zur Unterbringung LGS dienlicher Nutzungen (Kassen, Fahrradstellplätze, etc.).

Die Erschließung der geplanten Nutzungen erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen. Eine aktuelle Verkehrsuntersuchung vom März 2017, in der die verkehrlichen Auswirkungen eines neuen Parkhauses mit bis zu 3.000 Stellplätzen auf der Fläche des derzeitigen Spielparks auch die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers südlich der Furtwänglerstraße berücksichtigt wurden, kommt zum Ergebnis, dass die vorhandenen Knotenpunkte bis auf die Kreuzung Furtwängler-/Gaimersheimer Straße leistungsfähig sind. Dieser Knoten der bereits im Bestand nicht mehr für alle Verkehrsbeziehungen leistungsfähig ist, wird über eine Einbahnregelung zwischen Furtwängler- und Waldeysenstraße stadteinwärts in die Gaimersheimer Straße optimiert. Damit wird eine deutliche Entlastung der Gaimersheimer Straße erreicht und somit die leistungsfähige Erschließung der gewerblichen Nutzung nördlich der Furtwängler Straße und insbesondere des Parkhauses, mit mehreren Zu- und Abfahrten, erreicht.

Südlich der Halle T wird im Rahmen der Planungen zur LGS über die Hans-Stuck-Straße ein Steg gebaut, der künftig eine wichtige Verbindung zwischen dem 2. Grünring und dem Piusviertel sein wird. Mit einer baulichen Verbindung

Der in die Mitte des neuen Wohngebietes verlagerte Spielpark gewährleistet durch seine Wegebeziehungen eine Vernetzung des Piusviertels mit dem Landesgartenschau-Gelände und auch dem westlich anschließenden Stadtteil Friedrichshofen. Zum einen die aus dem Piusviertel ankommenden Quartierszugänge, zum anderen die entlang der Furtwänglerstraße ansteigende Rampe, welche zur Brücke und zur „Stadtterrasse“ des Landesgartenschau-Geländes führt, sind in das künftige Quartier eingebunden.

Der Planbereich ist über zwei Haltestellen an ÖPNV angeschlossen. Die erforderlichen sozialen Infrastrukturen sind im östlichen Anschluss vorhanden. Dort befinden sich Grund- und Mittelschulen, die private Swiss-International-School sowie verschiedene Kindertageseinrichtungen.

Für die Nahversorgung der Bewohner steht ein Nahversorgungsbereich im südöstlichen Anschluss sowie ca. 500 m weiter westlich ein großer Einzelhandelsstandort (Westpark) zur Verfügung.

Die Anforderungen des Immissionsschutzes ergeben sich aus Lage und Frequentierung der Straßen und den gewerblichen Nutzungen sowie dem jeweiligen Immissionsschutzanspruch der nächstgelegenen Immissionsorte. Aufgrund der beabsichtigten Wohnbauflächenausweisung südlich der Furtwänglerstraße und der geplanten Errichtung eines Parkhauses sowie der Verlagerung des Spielparks erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine neuerliche schalltechnische Untersuchung. Die Anforderungen des Lärmschutzes werden auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanverfahrens vollständig erfasst.

Nach derzeitigem Sachstand sind im Umgriff des Planungsbereiches keine Altlastenverdachtsflächen, Altlagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Da sich auf einem östlich angrenzenden Flurstück eine mittlerweile entlassene Altlastenfläche befindet, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Planbereich im Zuge der Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen aufgedeckt werden. Für diesen Fall sind das Umweltamt und das Wasserwirtschaftsamt umgehend zu informieren. Da im weiteren Umfeld im 2. Weltkrieg Bombenabwürfe stattfanden, kann das Auffinden von Sprengmitteln im Zuge der Bauarbeiten nicht ausgeschlossen werden.

Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der bei zahlreichen archäologischen Untersuchungen nachgewiesenen Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld weitere bislang unentdeckte Bodendenkmäler zu vermuten. Hier ist bei Bodeneingriffen aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

4. 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.

4.1 Angaben zum Standort

Der betroffene Planbereich liegt ca. 2,5 km Luftlinie nordwestlich des Stadtkerns und ca. 1,5 km südlich des AUDI – Werkes im Anschluss an die Halle T des bestehenden Güterverkehrszentrums. Im Westen schließt der südliche Teil des zukünftigen Landesgartenschaugeländes an.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und Vermeidungsmaßnahmen

a) Schutzgut Mensch

Aufgrund der beabsichtigten Ausweisung der Flächen südlich der Furtwänglerstraße unter anderem als allgemeines Wohngebiet und der geplanten Errichtung eines Parkhauses auf der Fläche des derzeitigen Spielparks sowie der Verlagerung des Spielparks in die Mitte des neuen Quartiers wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro EM-Plan durchgeführt. Die Anforderungen aus der schalltechnischen Untersuchung für die geplante Wohnnutzung wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Der in der Mitte des neuen Wohngebietes entstehende Spielpark gewährleistet durch seine Wegebeziehungen eine Vernetzung des Piusviertels mit dem Landesgartenschaugelände. Durch die Ausbildung von öffentlichen und halböffentlichen Bereichen (Quartiersplätze) innerhalb des Wohngebietes und des Verzichts auf Einfriedungen findet eine Verzahnung mit dem öffentlichen Grün statt.

Der neue Spielpark soll eine sinnvolle Ergänzung zu den bereits vorhandenen Spielflächen im Piusviertel und den neu zu errichtenden auf dem Landesgartenschaugelände sein. Durch die Größe der Spielfläche besteht die Möglichkeit, auf unterschiedliche Nutzergruppen einzugehen. So sollen Spielflächen für Kinder und Jugendliche als auch Übungsgeräte für ältere Personen und Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden. Lärmintensivere Nutzungen wie z.B. die Skateranlage werden auf dem öffentlichen Platz im Bereich der Schulnutzungen, der als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist, verlagert. Die nicht versiegelten Flächen am neuen Spielparkstandort werden um 7.440 m² reduziert.

b) Schutzgut Pflanzen und Tiere

Mit Ausnahme des vorhandenen Spielparks sind im Umgriff des Bebauungsplanes nur Verkehrs- und Bauflächen vorhanden. Der vorhandene Spielpark als einzige unversiegelte Grünfläche wird an einen neuen Standort innerhalb des Geltungsbereiches verlagert. Die nicht versiegelte Fläche wird dabei um 7.440 m² verringert. Dieses mehr an versiegelter Fläche ist auszugleichen. Sonstige Schutzgebiets- und Biotopflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht vorhanden.

Werden zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes schutzwürdige Bäume gefällt, zerstört oder verändert, die der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt unterliegen, ist eine Genehmigung entsprechend dieser Verordnung beim Umweltamt zu beantragen.

Durch die Verlagerung des Spielparks Nordwest wird die nicht versiegelte Fläche um 7.440 m² verringert. Diese belebte Bodenoberfläche ist als Lebensraum für Tiere und Pflanzen anzusehen, wofür Ausgleichflächen notwendig werden.

Die erforderliche Ausgleichsfläche von gesamt 2.232 m² kann auf dem stadteigenen Grundstück mit der Flurnummer 855 der Gemarkung Etting nachgewiesen werden. Es steht auf diesem Grundstück noch eine Fläche von 5.531 m² zur Verfügung. Entwicklungsziel auf der dem bisherigen Ackerland ist eine Extensivwiese mit einzelnen Gehölzgruppen.

Auch am neuen Standort des Spielparks ist die Pflanzung von Gehölzen vorgesehen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass, wo immer möglich, Fassaden- und Dachbegrünungen vorzusehen sind.

c) Schutzgut Boden

Im Plan- bzw. Änderungsbereich befindet sich kein Grundstück, dass im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert ist. Allerdings befindet sich direkt an den Planumgriff angrenzend ein Flurstück mit einer entlassenen Altlastenfläche einer ehemaligen Reinigung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Für diesen Fall sind das Umweltamt und das Wasserwirtschaftsamt umgehend zu informieren

Das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste zu beschränken. Wo möglich, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden. Weiterhin ist Mutterboden in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend zu lagern und so weit möglich auf Grünflächen wieder einzubauen.

d) Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht berührt. Bei mittleren Grundwasserständen ist bei den bestehenden Geländehöhen von Grundwasserflurabständen von ca. 3,0 m auszugehen. In Zeiten höherer Grundwasserstände (z.B. in Folge von Starkniederschlägen) verringern sich die Grundwasserflurabstände um ca. 0,7 m auf ca. 2,3 m.

Nach vorliegendem Kenntnisstand ist von einer durchschnittlichen Versickerungsfähigkeit der Böden auszugehen. Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Wo immer möglich, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern. Es gilt ein Versickerungsgebot, sofern der Untergrund eine entsprechende Durchlässigkeit aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass eine Versiegelung der Geländeoberfläche soweit möglich zu vermeiden ist und wo immer möglich wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden sind.

d) Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“.

Die geplanten Bau- und Verkehrsflächen heizen sich stärker auf und verursachen somit im Bereich des Kleinklimas höhere Temperaturen. Auch eine abnehmende Luftzirkulation in der unmittelbaren Umgebung durch die entstehenden Bauten kann eine Rolle spielen. Überörtliche Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Der Spielpark rückt durch seine Verlegung näher an das Gelände der Landesgartenschau. Dadurch kann die Fläche eine Brückenfunktion für den Eintritt von Frischluft aus dem Grünzug des Landesgartenschaugeländes in den bebauten Bereich ausüben.

Durch die Verlegung des Spielparks und dessen Erhalt am neuen Standort wird die Frischluftzirkulation in das Baugebiet erleichtert.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet im Fernwärmevorranggebiet der Stadtwerke Ingolstadt liegt und damit die Möglichkeit besteht, mit einem Fernwärmeanschluss Emissionen zu verringern. Auch wird auf die Möglichkeit der aktiven (z.B. thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) und passiven (z.B. Wintergärten) Solarenergienutzung hingewiesen.

e) Schutzgut Landschaft

Landschafts- und Naturschutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Vergleich zum gegenwärtig gültigen Bebauungsplan ist die einzige bedeutsame Veränderung bezüglich des Landschafts- und Ortsbildes die Verlegung des Spielparks

Der Spielpark wird an seinem neuen Standort durch die Pflanzung von Gehölzen begrünt und auf diese Weise das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet.

f) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsbereich sind wegen der bei zahlreichen archäologischen Untersuchungen nachgewiesenen Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld (insbesondere nördlich der Furtwänglerstraße und nordöstlich der Gaimersheimer Straße) weitere bislang unentdeckte Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es wird gemäß Art. 7.1 DSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt, um eventuell vorhandene Bodendenkmäler sichern zu können

4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Aufgrund von Nutzungsverlagerungen und veränderten Nutzungen wird eine neuerliche schalltechnische Untersuchung notwendig.

Der neue Spielpark ermöglicht durch seine Wegebeziehungen eine Vernetzung zwischen dem Gelände der Landesgartenschau und dem Piusviertel. Die Spielparkgröße ermöglicht auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzer einzugehen. Die Skateranlage als lärmintensivere Nutzungsform wird auf den Grasser Platz bei der August-Horch-Schule verlagert.

Durch die Verlagerung des Spielparks erhöht sich auf der dafür vorgesehenen Fläche der Anteil an der versiegelten Fläche, der entsprechend auszugleichen ist. Bei der Fällung von Bäumen, die der Baumschutzverordnung unterliegen, ist eine Genehmigung zu beantragen.

Sämtliche geplanten technischen Einrichtungen wie unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Vorfeld mit dem Gartenamt abzustimmen und so zu situieren, dass alle geplanten Straßenbäume langfristig erhalten werden können.

Im Geltungsbereich befinden sich keine bekannten Altlastverdachtsflächen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden, so sind umgehend Umweltamt und Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Das Niederschlagswasser ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik auf den Baugrundstücken breitflächig zu versickern. Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen und Auffüllungen ist nicht zulässig.

Überörtliche Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen. Dies gilt auch für Landschafts- und Naturschutzgebiete. Durch die Pflanzung von Gehölzen auf dem neuen Spielparkgelände wird das Landschaftsbild aufgewertet.

Da im Geltungsbereich Bodendenkmäler vermutet werden, ist bei Baumaßnahmen gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Ausweisung bzw. der Realisierung des Baugebietes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbunden.

Die für den Eingriff notwendige Ausgleichsfläche berechnet sich mit einer Flächengröße von 2.232 m² und kann auf einem stadteigenen Grundstück mit der Fl.Nr. 855 der Gemarkung Etting nachgewiesen werden. Es steht auf diesem Grundstück noch eine Fläche von 5.531 m² zur Verfügung. Entwicklungsziel auf der bisherigen Ackerfläche ist eine Extensivwiese mit einzelnen Gehölzgruppen.

Aufgestellt im Februar 2016
Geändert/Ergänzt April 2017/September 2017
Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61 – 11