



Stadt Ingolstadt

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 177A ÄIII „Südlich Carl-Benz-Straße“

Änderungsbeschluss

Begründung/Umweltbericht

STAND: März 2018

Ref. VII/61-11

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 177A ÄIII „Südlich der Carl-Benz-Straße“

1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Im Bereich des Gewerbegebietes Südost, südlich der Carl-Benz-Straße, soll eine bestehende, überwiegend mit Bäumen bestandene Grünfläche künftig als gewerbliche Baufläche genutzt werden. Anlass dafür ist der Wunsch eines dortigen Gewerbebetriebes für eine Betriebserweiterung am bestehenden Betriebsstandort. Andere Flächen stehen im Umfeld dafür nicht zur Verfügung. Eine Verlagerung des Betriebsstandortes soll vermieden werden. Die Änderungsfläche ist vor allem aus naturschutzfachlicher Sicht zu untersuchen und hierbei der entsprechende Ausgleichsflächenbedarf für den geplanten Eingriff zu ermitteln.

Die Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplanes 177 A, der seit 1984 rechtsverbindlich ist und in dem der Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Wenn die Fläche künftig als gewerbliche Baufläche genutzt wird, wird eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren erforderlich.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Lage/Umfeld Plangebiet:

Der Änderungsbereich liegt ca. 4,0 km in südöstlicher Richtung vom Stadtzentrum entfernt. Die ca. nur 30 m breite Fläche zieht sich auf einer Länge von etwa 160 m von der Carl-Benz-Str. nach Süden. Sie ist von Osten, Westen und auch von Süden von gewerblicher Nutzung bzw. den dort ansässigen Betrieben umgeben. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an die Carl-Benz Straße, an diese schließen nach Norden weitere gewerbliche Bauflächen an.

Bisherige Plandarstellung:

Die Änderungsfläche liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 177 A aus dem Jahr 1984, in dem die Fläche damals als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde. Die Änderungsfläche hat sich im Laufe der letzten 30 Jahre durch den wilden Aufwuchs zu einer Gehölz- und Baumbestanden, waldähnlichen Fläche mit Baumarten wie Ahorn, Buche, Hainbuche und Eiche entwickelt und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entsprechend als Waldfläche dargestellt.

Geplante Plandarstellung:

Der etwa 0,5 Hektar große Flächenbereich soll nun im Zuge der vorgesehen städtebaulichen Neuordnung durch den gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplan Nr. 177 Ä III künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Somit ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss des verbindlichen Bauleitplanes erfolgt parallel dazu der Änderungsbeschluss für den verfahrensgegenständlichen Änderungsbereich.

Verkehrliche Erschließung:

Die geplante Gewerbefläche ist über die Carl-Benz-Straße verkehrlich angebunden. Die Manchinger Straße mit einem Anschluss an das überörtliche Straßennetz befindet sich ca.

300m in nördlicher Richtung. Eine ÖPNV-Anbindung ist über zwei Buslinien gegeben, die nächstgelegene Haltestelle liegt ca. 100 m östlich an der Steinheilstraße.

Sonstiges:

Mit archäologischen Bodenfunden ist nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht zu rechnen. Die Planfläche ist nicht als Altlastenverdachtsfläche kartiert, weiter westlich des Plangebietes sind mehrere Flächen mit Altablagerungen im Altlastenkataster gekennzeichnet. Hier werden im weiteren Verfahren entsprechende Aussagen konkretisiert und falls notwendig entsprechend berücksichtigt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung/Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 177 A "Gebiet Manchinger Straße". Der Planbereich ist hier als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche wird vom künftigen Eigentümer, einem angrenzenden Gewerbebetrieb, künftig als gewerbliche Baufläche, genutzt. Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll das erforderliche Baurecht für diese Fläche geschaffen werden. Zusätzlich erfolgt im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes auf der gewerblichen Baufläche der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Sortimentsangebot. Dies erfolgt gemäß der im städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept Ingolstadt (SEEK) 2016 festgelegten „Ingolstädter Liste“.

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.

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.

Auf der Fläche hat sich aus wildem Aufwuchs, der heute ca. 30-jährige Baumbestand aus Buche, Hainbuche, Ahorn und Eiche entwickelt. Nach einer ersten Voreinschätzung durch das Gartenamt ist entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung die Fläche eine Bauminsel und damit als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie II, oberer Wert zu bewerten. Der Kompensationsfaktor wird voraussichtlich mit 1,0 anzusetzen sein. Die ermittelten Ausgleichsflächen müssen außerhalb des Baugebietes nach Maßgabe der zuständigen Fachämter nachgewiesen werden.

Nach Auskunft des Fachamtes ist für dieses Baugebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese soll zeitnah zum Aufstellungsbeschluss beauftragt werden.

Aufgestellt im Februar 2018
Geändert/Ergänzt: März 2018
Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61 - 11