



Stadt Ingolstadt

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 509 -„Etting - Steinbuckl“

Änderungsbeschluss

Begründung/Umweltbericht

STAND: Mai 2018

Ref. VII/61-11

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 509 „ Etting – Steinbuckl“

1) Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Die Stadt Ingolstadt ist in den fünf Jahren zwischen 2010 und 2014 um gesamt 6.830 Personen angewachsen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Einwohnerzuwachs von etwa 1.370 neuen Einwohnern pro Jahr. Diese Zahlen übertreffen den bereits die Jahre zuvor starken Einwohnerzuwachs nochmals deutlich. Ein Blick auf die letzten drei Jahre zeigt, dass sich die Entwicklung nochmals verstärkt hat. Im Jahr 2015 lag der Einwohnerzuwachs bei 1.500 Personen, 2016 ist er auf 1.800 Personen gestiegen. Damit ist 2016 das bislang wachstumsstärkste Jahr der aufgezeigten Entwicklung. Für 2017 wird der Zuwachs in etwa ähnlich hoch sein wie das Jahr zuvor, eine amtliche Zahl liegt bis dato noch nicht vor. Aktuelle Prognosen zu Folge wird diese Entwicklung auch die nächsten Jahre anhalten. Somit werden sich die Nachfrage und der Bedarf an wohnbaulich nutzbaren Flächen in etwa auf dem Niveau der letzten fünf Jahre einpendeln. Es obliegt der Stadt Ingolstadt, für diesen sehr hohen Bedarf auch weiterhin geeignete Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

In den letzten Jahren sind im Innen- und Kernstadtbereich eine große Zahl neuer Wohneinheiten auf freigewordenen größeren Konversionsflächen entstanden bzw. noch in der Umsetzung. Darüber hinaus wird fortwährend eine Vielzahl an Baumaßnahmen auf kleineren Flächen im Siedlungsbestand (Baulücken, Abriss mit Nachverdichtung) mit überwiegend dichter Baustruktur umgesetzt. Trotz dieser Kernstadtpotentiale ist der Wohnungs- und Wohnraumbedarf ausschließlich über die Innenentwicklung nicht abzudecken. Die quantitativ hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird zudem von dem Wunsch nach attraktiven Wohnlagen am Siedlungsrand begleitet. Die Stadt versucht, mit entsprechenden Flächenangeboten auch diese Nachfrageseite abzudecken.

Aus diesem Grund soll nun eine ergänzende Wohnbauflächenausweisung am nördlichen Ortsrand von Etting realisiert werden. Im geplanten Baugebiet sollen neue qualitätsvolle städtebauliche Quartierstrukturen geschaffen werden. Der verfahrensgegenständliche Änderungs- bzw. Planbereich bietet aufgrund seiner Größe, der räumlichen Nähe zu verschiedenen Arbeitsplatzschwerpunkten im Norden und Nordwesten der Stadt und seiner attraktiven Verkehrsanbindung gute Voraussetzungen dafür. Entstehen soll ein nutzungsgemischtes Gefüge mit einer räumlichen Nähe von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung. Mit einem Mix aus Wohnungstypen soll ein ausgewogene Bewohnerstruktur und ein attraktiver Wohnstandort geschaffen werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Lage und bisherige Darstellung des Plangebietes:

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich liegt im nördlichen Anschluss des Ortsrandes von Etting und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Er grenzt nördlich an die Hepberger Straße von der aus das neue Wohngebiet erschlossen wird. An die Hepberger Straße wiederum grenzt südlich die bestehende Ortsrandbebauung von Etting. Der Änderungsbereich liegt ca. 5,5 km Luftlinie nordwestlich des Stadtzentrums der Stadt Ingolstadt.

Mit den nun vorgesehenen Nutzungen und der damit verbundenen Änderung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in eine Wohnbaufläche, einer Sondergebietsfläche für einen Lebensmittel-Vollsortimentmarkt sowie einer Fläche für Gemeinbedarf für eine Kindertageseinrichtung, wird für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Änderungsbereich liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Am Au Graben“, die als nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Eine im Flächennutzungsplan dargestellte nord-süd verlaufende Stromtrasse, die 1996 nachrichtlich übernommen wurde, ist vor Ort nicht mehr vorhanden.

Umfeld Plangebiet:

Am südlichen Abschluss des Änderungsbereiches liegt das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, deren Betriebsgebäude bereits aufgelassen sind. Südlich an den Änderungsbereich grenzt die Fläche eines ehemaligen Steinbruches, die wiederverfüllt wurde und die einen lockeren Baum- und Gehölzbestand aufweist. Südwestlich der Änderungsfläche befindet sich bestehende Wohnbebauung. Dieses mit öffentlichen Grünflächen durchzogene Wohnquartier wurde über den Bebauungsplan „Am Westerberg“, der 2002 rechtsverbindlich wurde, realisiert. Die Wohnbebauung „Am Westerberg“ wird ebenfalls von der Hepberger Straße die südlich angrenzt erschlossen. Im Westen und Norden grenzen jeweils landwirtschaftlich Flächen an den Änderungsbereich.

Etwa 300 m weiter im Norden des Baugebietes verläuft die Nordumfahrung-Gaimersheim (IN-21) die in westliche Richtung zur B 13 (Richtung Eichstätt) und in östliche Richtung über die St 2335 zum Autobahnanschluss Lenting der A 9 (München-Nürnberg) führt. Am Kreisverkehr nordöstlich in Nähe des Plangebietes, kreuzt die Nordumfahrung Gaimersheim mit der St 2335, die ab Ortsdurchfahrtsgrenze Etting zur Hepberger Straße wird, von der aus das Plangebiet erschlossen wird. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt auf Höhe des bestehenden Abzweiges der Kipfenberger Straße, der Hauptdurchfahrt durch den Ort, die weiter Richtung Audi AG und dem nordwestlichen Kernstadtbereich führt. Das Betriebsgelände der Audi AG liegt etwa 2,0 km südlich des Änderungs- bzw. Plangebietes.

Künftige Plandarstellung:

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 9,6 Hektar. Entsprechend dem Bebauungsplanvorentwurf wird der Flächenbereich überwiegend als Wohnbaufläche, durchzogen von mehreren Grünflächenbereichen in der Änderung dargestellt. Auch an den Randbereichen des Plangebietes nach Westen und Norden zur freien Landschaft befinden sich öffentliche Grünflächen, die als Eingrünung der geplanten Wohnnutzung und Übergang zum Freibereich dienen. Die Wohnbauflächen des Änderungsplanes – hier sind auch die Verkehrsflächen der internen Erschließung des Plangebietes integriert - haben eine Größe von ca. 5,7 Hektar, die öffentlichen Grünflächen sind zusammen mit dem straßenbegleitendem Grünbereichen ca. 2,5 Hektar groß. Die übergeordneten Verkehrsflächen die im Änderungsplan dargestellt werden, weisen eine Flächengröße von etwas über 0,3 Hektar auf.

Es sollen etwa 400 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen. Die Zahl der Einwohner wird bei ca. 1.000 Personen liegen.

Im nördlichen Bereich der Änderungsfläche, im Anschluss an einen zentralen Quartiersanger der ebenfalls als öffentliche Grünfläche dargestellt wird, erfolgt für die dort geplante Nahversorgung der Bewohner durch einen Vollsortimentmarkt (Supermarkt) die Darstellung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Die Sondergebietsfläche hat eine Größe von etwa 0,8 Hektar.

Auf einer etwa 0,25 Hektar großen Fläche im Süden des Änderungsbereiches, an die Hepberger Straße grenzend, soll entsprechend dem Bebauungsplanvorentwurf ein 4-gruppiger Kindergarten realisiert werden. Dieser dient der Deckung des durch das neue Baugebiet ausgelösten Bedarfes aber auch des Bedarfes im gesamten Ortsteil. Der Bereich wird als Fläche für Gemeinbedarf im Änderungsplan dargestellt.

Erschließung und Infrastruktur Plangebiet:

Das Plangebiet wird über die östlich angrenzende Hepberger Straße erschlossen. Im Bereich der bestehenden Kreuzung mit der Kipfenberger Straße ist im Zuge der Erschließung des Planbereiches eine Kreisverkehrslösung und damit ein Umbau des bisherigen Kreuzungsbereiches vorgesehen. Hierbei soll auf der Nordseite der Hepberger Straße innerhalb des Planumgriffes ein neuer Radweg realisiert werden.

Der Planbereich ist über Linie 15 an das städtische Busnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Haltstelle an der Kipfenberger Straße ist ca. 100 m entfernt. Zudem verkehrt die Nachtbuslinie N 4. Aufgrund der Größe des Baugebietes und seiner nutzungsgemischten Ausrichtung, sind in zentraler Lage weitere Haltstellen vorgesehen.

Etwa 400 m in östlicher Richtung befindet sich eine Kindertagesstätte bestehend aus Krippe und Kindergarten. Ein weiterer Kindergarten befindet sich im südlichen Ortsbereich in einer Entfernung von etwas unter 1,0 km. Die Grundschule Etting liegt ebenfalls am südlichen Ortsrand, etwa 800 m entfernt vom Planbereich.

Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf liegt nördlich an der Hepberger Straße etwa 250 m in südöstlicher Richtung.

Sonstiges:

Altlasten oder Bodendenkmäler sind auf der Änderungsfläche selbst nicht kartiert. Nördlich und westlich der Änderungsfläche befindet sich jeweils ein kartiertes Bodendenkmal. Es handelt sich hier um Siedlungsflächen unterschiedlicher Zeitstellung.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Schallemissionen der angrenzenden Hepberger Straße sowie der nördlich liegenden Nordumfahrung Gaimersheim (IN-21), werden im weiteren Bauleitplanverfahren ermittelt und gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen dazu getroffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 509 „Etting - Steinbuckl“ für den zeitgleich der Aufstellungsbeschluss erfolgt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung/Bebauungsplan

Zielsetzung des parallelen Bebauungsplankonzeptes ist, eine qualitätvolle Quartierstruktur mit einer angemessenen verdichteten Bebauung sowie einer Mischung aus verschiedenen Nutzungen zu entwickeln. Die wichtigsten städtebaulichen Ziele sind,

- Realisierung eines attraktiven Quartiers mit multifunktionalem Quartierszentrum/-platz und Entwicklung eines lebendigen öffentlichen Raumes (Veranstaltungen, Erholung, nutzungsgemischtes Umfeld)
- Wohnraumbereitstellung mit einem unterschiedlichen Angebot an Wohnungstypologien, teils auch geförderter Wohnungsbau
- Realisierung eines 4-gruppigen Kindergartens zur Deckung des Baugebiets- und Umgebungsbedarfes sowie Planung einer Nahversorgungseinrichtung

Um den zentralen Quartiersplatz mit seiner Funktion als lebendiger Treffpunkt und Kommunikationsort, soll eine 3-4 geschossige Bebauung mit erdgeschossig öffentlichkeitswirksamen Nutzungen entstehen. Im Norden grenzt die geplante Nahversorgungseinrichtung an den Quartiersplatz, so dass zwischen beiden Synergieeffekte möglich sind. Die Handelsnutzung soll mit Wohnnutzung überbaut werden.

An der Hepberger Straße sollen größere Blockrandstrukturen mit bis zu vier Vollgeschossen und gewerblicher bzw. Büronutzung in den Erdgeschossen realisiert werden. Ganz im Süden des Planbereiches soll an der Hepberger Straße die Kindertagesstätte entstehen. In nördliche und westliche Richtung zur freien Landschaft wird die geplante Baustruktur bestimmt durch unterschiedliche Gebäudetypologien (EFH-, RH- und Doppelhausbebauung). Hier sollen auch kleine halböffentliche Räume (Grünbereiche) für identitätsstiftende Nachbarschaften entstehen. Mit der Sicherung ausreichend großer und vielfältig nutzbarer Frei- und Grünflächen soll ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden. Auch am Siedlungsrand als Übergang zur freien Landschaft sollen gestaltete Grün- und Freiflächen realisiert werden. Zudem soll eine Anbindung des Planbereiches an das bestehende Wege- und Freiraumsystem umgesetzt werden.

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.

Aufgestellt: Mai 2018
Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt/61-11