



Stadt Ingolstadt

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 933 -„Weiherfeld - Ost“

Änderungsbeschluss

Begründung/Umweltbericht

STAND: April 2019
Ref. VII/61-11

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 933 „Weiherfeld - Ost“

1) Anlass der Planung, bisherige Planung, Standort und Art des Vorhabens

Neben dem hohen Bedarf an Wohnbauland in Ingolstadt besteht auch eine große Nachfrage an unbebauten Grundstücken für die gewerbliche Nutzung. Da größere freie und bebaubare Gewerbegrundstücke im Stadtgebiet der Stadt Ingolstadt inzwischen kaum noch vorhanden sind und auch wenige Baulücken für gewerbliche Nutzung in den bestehenden Gewerbegebieten vorhanden sind, soll nun der bisher für eine geplante Justizvollzugsanstalt des Landes Bayern vorgehaltene und im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Flächenbereich für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden.

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, tatsächlich wird er bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf wurde im Rahmen der Neuaufstellung des aktuellen Flächennutzungsplanes, der im Jahr 1996 rechtswirksam wurde, nachrichtlich von der übergeordneten Landesplanungsbehörde übernommen. Geplant war auf der Fläche seinerzeit eine Justizvollzugsanstalt, die der Freistaat Bayern entsprechend der damaligen Planung zur Neuerrichtung mehrerer Justizvollzugsanstalten in ganz Bayern dort realisieren wollte. Diese Planungsabsicht wurde aufgegeben und das Areal der Industrieförderungsgesellschaft (IFG), einem städtischen Tochterunternehmen, zu Kauf angeboten. In den Änderungsbereich einbezogen wurde zudem die südlich angrenzende Straße die der geplanten Gewerbenutzung als Hupterschließung dienen soll.

Zwischenzeitlich gab es auch einen Grundsatzbeschluss des Stadtrates (Februar 2017) zur Überplanung und künftigen Nutzung der Änderungsfläche. Damals wurde die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Sortimentsbereich Möbel mit einer Verkaufsfläche von etwa 25.000 m² angestrebt. Diese Nutzungsabsicht wurde jedoch nicht realisiert. Mit Einleitung des vorliegenden Verfahrens ist dieser Grundsatzbeschluss gegenstandslos.

Die Änderungsfläche schließt an die vorhandenen Gewerbe- und Sondergebietsflächen des Gewerbebereiches Weiherfeld südwestlich davon an. Unmittelbar südlich der Planfläche liegt das Areal der ehemaligen Max- Immelmann Kaserne, das im Flächennutzungsplan noch als Sondergebiet dargestellt ist, künftig jedoch eine andere Nutzung erhalten soll. Südlich der Änderungsfläche verläuft auch die Hupterschließungsstraße für die genannten dortigen Gewerbe- und Sondergebietsnutzungen. Unmittelbar nördlich an den Plan- bzw. Änderungsbereich grenzt die Ost- West verlaufende Bundesstraße B16, die in diesem Bereich von bisher drei auf vier Fahrstreifen erweitert werden soll. Eine konkrete Planung dazu liegt aber noch nicht vor.

Der wesentlich größere Teilbereich der oben erwähnten Max-Immelmann-Kaserne liegt im Gemeindebereich des Marktes Manching. Dieser östlich an den städtischen Teil der Kasernenfläche angrenzende, über 30 Hektar große Flächenbereich soll nach derzeitigem Kenntnisstand zumindest für einen größeren Teilbereich ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden.

Mit den genannten umgebenden Gewerbe- und Sondergebietsnutzungen und der angrenzenden Bundesstraße ist der Standort des Plangebietes aus städtebaulicher Sicht für eine weitere gewerbliche Nutzung gut geeignet und stellt eine sinnvolle Ergänzung für die im Umfeld vorhandenen und noch geplanten Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen dar. Zudem ist der Planbereich durch die umgebenden Nutzungen bereits entsprechend vorbelastet, so dass kein bisher unberührter Landschaftsbereich beeinträchtigt wird. Die für den Planbereich

vorgesehene Gewerbenutzung wird als Ergänzung bzw. Arrondierung der südwestlich bestehenden gewerblich genutzten Flächen gesehen. Der Plan- bzw. Änderungsbereich ist gesamt knapp 9,4 Hektar groß.

Mit der nun vorgesehenen Nutzung als gewerbliche Baufläche und der damit verbundenen Änderung der bisherigen Flächendarstellung, wird für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

2.1.1 Standortbeschreibung - Darstellung Plangebiet und Planumfeld.

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich liegt ca. 6,5 km Luftlinie südlich des Stadtzentrums der Stadt Ingolstadt. Die Änderungsfläche wird im Norden durch die Bundesstraße B16 sowie die parallel dazu verlaufende Bahnlinie Ingolstadt – Augsburg und im Süden durch die Straße „Am Hochfeldweg“ begrenzt. Diese dient den dortigen gewerblichen und Sondergebietsnutzungen als Haupterschließungsstraße.

Nach Westen grenzt ein Flurweg bzw. der Böschungsbereich einer Brücke über die Bundesstraße und die parallel dazu verlaufende Bahnlinie an. Die über das Brückenbauwerk führende Straße erschließt die bestehenden Gewerbe- und Sondergebietsflächen mit dem nördlich der Bundesstraße und der Bahnlinie angrenzenden Ort Zuchering. Nach Osten wird der Änderungsbereich ebenfalls von einem Flurweg, der zugleich auch die Stadtgrenze darstellt, begrenzt. Östlich bereits im Gemeindebereich des Marktes Manching schließen landwirtschaftliche Flächen und daran anschließend Wasserflächen, die durch den Abbau von Kies entstanden sind, an den Planbereich. Die entlang des Flurweges Richtung Norden verlaufende Stadtgrenze knickt nach etwa 180 m nach Osten ab, so dass die nordöstliche Planbereichsgrenze hier nicht an der Stadtgrenze liegt.

Im südlichen Bereich wird der Änderungsfläche von einer sogenannten Richtfunkstrecke (Telekom) tangiert. Zur Vermeidung von Störungen der Richtfunkstrecken bestehen innerhalb eines vorgegebenen 200 m breiten Schutzstreifens Bauhöhenbegrenzungen.

Im Norden wird die Änderungsfläche von der Bundesstraße, die als überörtliche Verkehrsstraße im Flächennutzungsplan dargestellt ist, bzw. einem entlang der Bundesstraße verlaufenden Wirtschaftsweg und dem dortigen Straßenbegleitgrün begrenzt. Hier zwischen der Änderungsfläche und der Bundesstraße ist im Flächennutzungsplan eine unterirdische Gasleitung dargestellt. Unmittelbar nördlich der Bundesstraße verläuft die Bahnlinie Ingolstadt – Augsburg, die im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen dargestellt ist.

Im Süden wird die Änderungsfläche von der Straße am Hochfeldweg begrenzt. Daran schließt sich das ehemalige Kasernenareal an, das im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für die militärische Nutzung dargestellt ist. Für den städtischen Teil des Kasernenareals wird ebenfalls eine Nutzungsänderung angestrebt. Momentan wird ein Teilbereich als Asyl- und Flüchtlingsunterkunft (Ankerzentrum) genutzt. Südwestlich der Änderungsfläche schließen die bereits erwähnten Sondergebiets- und Gewerbeflächen des Bebauungsplangebietes „Weiherfeld“ an. Nach Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich an.

2.1.2 Künftige Plandarstellung:

Die nicht mehr für die geplante Justizvollzugsanstalt benötigte Gemeinbedarfsfläche soll im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Änderung in gleicher Flächengröße nunmehr als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Auch die südlich angrenzende Straße „Am

Hochfeldweg“ die nicht als Hauptverkehrsstraße klassifiziert ist (bisher als Grünflächenbereich dargestellt), soll nun in den Änderungsumgriff einbezogen und der gewerblichen Baufläche zugeordnet werden.

2.1.3 Erschließung und Infrastruktur Plangebiet:

Das Plangebiet soll von Süden über zwei Zufahrten von der Straße „Am Hochfeldweg“ aus erschlossen werden. Die verkehrliche Erschließung wird im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens konkretisiert.

Die Erschließung des Baugebietes mit dem ÖPNV ist über die bestehende Buslinie 11 bereits gegeben. Die Haltestelle „Weiherfeld“ liegt nur ca. 150 m Luftlinie weiter westlich an der Straße „Am Hochfeldweg“. Die notwendige technische Infrastruktur kann über die bereits vorhandenen Leitungen an der Straße „Am Hochfeldweg“ bereitgestellt werden.

2.1.4 Sonstiges:

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im Geltungsbereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden.

Die Änderungsfläche ist zum größten Teil als Fläche für Bodendenkmäler kartiert (7234-0295). Der Bereich zeichnet sich durch eine große Dichte besonders hochwertiger Bodendenkmäler aus. Im Osten des Plangebietes sind Lesefunde vorhanden. Im Norden an das Gebiet angrenzend befinden sich verschiedene Bodendenkmäler aus unterschiedlichen, teils auch nicht bekannten Zeitstellungen. Es ist von einer Ausdehnung der Befunde nach Süden, also in das Planungsgebiet, auszugehen. Auch in den angrenzenden Bereichen sind Funde gesichert bzw. zu erwarten.

Im Laufe des Verfahrens sind eine Baugrunduntersuchung sowie eine vollflächige geophysikalische Prospektion erforderlich. Die Ergebnisse der Gutachten werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits durch das Verkehrsaufkommen der B 16 und der Bahnlinie sowie durch die angrenzenden Gewerbeflächen von Feinstaub- und Lärmaufkommen betroffen. Mit der geplanten Ausweisung des Gewerbestandortes ist künftig von einer anteiligen Erhöhung der Belastung auszugehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird im weiteren Verfahren ein Schallgutachten erstellt 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.

Aufgestellt: April 2019
Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt/61-11