



**Stadt Ingolstadt**

---

**Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 112 R „Ringsee – Südlich Grünewaldstraße“**

**Änderungsbeschluss**

**Begründung/Umweltbericht**

STAND: Oktober 2016  
Ref. VII/61-11

# **Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 112 R „ Ringsee – Südlich Grünewaldstraße“**

## **1) Anlass der Planung und Art des Vorhabens**

### **1.1 Einwohnerentwicklung:**

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich ist die weiterhin bestehende hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im gesamten Stadtbereich von Ingolstadt.

Die Stadt Ingolstadt hat nach wie vor ein anhaltendes Einwohnerwachstum zu verzeichnen. In den fünf Jahren zwischen 2010 und 2014 ist die Stadt 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. 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.

Obwohl fortwährend neue Wohneinheiten im Innen- und Kernstadtbereich realisiert werden und die Stadt intensiv bemüht ist, die im bestehenden Siedlungsbereich vorhandenen Flächenpotentiale für die Wohnraumentwicklung voranzutreiben, ist der Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Bauflächen nur über Innenentwicklungsmaßnahmen nicht abzudecken. Die quantitativ hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird zudem von dem Wunsch nach attraktiven Wohnlagen begleitet. Die Stadt versucht, mit entsprechenden Flächenangeboten auch diese Nachfrageseite abzudecken.

### **1.2 Lage Plangebiet / Funktion Bereich 2. Grünring und Regionaler Grünzug:**

Aus diesem Grund soll nun eine ergänzende Wohnbauflächenausweisung am südlichen Ortsrand von Ringsee umgesetzt werden. Die Änderungsfläche liegt im Bereich des 2.Grünringes der Stadt Ingolstadt. Dieser, mit einer Schraffur im Flächennutzungsplan dargestellte "Flächenbereich 2. Grünring", ist Teil des Freiraumes zwischen der Kernstadt und den nach Außen anschließenden Ortsteilen. Er wurde im Rahmen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt aus dem Jahre 1996 als übergeordnete Planungsidee erarbeitet und wurde mit einer groben, großflächigen Liniensignatur als orientierender Planinhalt dargestellt. Er ist als städtebauliche Leitidee der Gliederung des Stadtraumes zu verstehen.

Im Regionalplan für die Planungsregion Ingolstadt (10) ist der 2.Grünring als sogenannter „Regionaler Grünzug“ in Plan und Text dargestellt. Die „Regionalen Grünzüge“ sollen der Verbesserung des Klimas und des ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten bzw. siedlungsnahen Bereichen dienen. Sie sollen nicht durch größere Siedlungsvorhaben unterbrochen werden, allerdings sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall möglich, soweit die oben genannten Funktionen nicht entgegenstehen.

### **1.3 Strukturelle Untersuchung Landschaftsraum – Süd:**

Im Auftrag des Stadtplanungsamtes wurde Im Jahr 2012 von einem ansässigen Landschaftsarchitekturbüro eine strukturelle Untersuchung für den Abschnitt des 2. Grünrings im Süden der Kernstadt durchgeführt. Das Entwicklungskonzept hatte zum Ziel, über die Darstellung im Flächennutzungsplan hinaus, Ränder und Funktion dieses 2. Grünringes im Süden Ingolstadts klarer zu definieren. Wesentliche Ergebnisse waren, dass mittelfristig Flächen für Naherholung und Freizeit angeboten werden sollen, die Schwerpunktnutzung aber nach wie vor die landwirtschaftliche Nutzung bleiben soll. Zudem war die Schaffung eines durchgängigen Radwegenetzes eine wesentliche Zielsetzung.

Ein weiterer wichtiger Untersuchungsbestandteil war die städtebauliche Fassung des 2. Grünrings, mit der Prüfung möglicher Siedlungsergänzungen und einer Verbesserung der bestehenden Ortsränder. Dabei wurden fünf Flächen identifiziert, die von der Verwaltung auf eine Bebauung hin überprüft werden sollen. Diese Flächen liegen zwischen Haunwöhr im Westen und dem Ortsteil Rothenturm im Osten. Sie lassen von der flächenmäßigen Ausdehnung als solches erkennen, dass diese Abrundungen planerisch möglich sind und der 2. Grünring als siedlungsgliederndes Element nicht gestört und weiterhin deutlich erkennbar erhalten bleibt. Übergeordnetes Ziel für diese Siedlungsergänzungen ist, zwischen dem Siedlungsraum und dem Landschaftsraum eine Verzahnung herbeizuführen und hochwertige Übergangszonen zu schaffen.

Die nunmehr für eine überwiegend wohnbauliche Nutzung vorgesehene Fläche zwischen der Grünewaldstraße als bisheriger Ortsrandabschluss und der Südostspange als südliche Begrenzung ist eine der fünf Flächenvorschläge aus dem Untersuchungskonzept. An dieser Stelle wird in der Studie eine bauliche Arrondierung empfohlen, die einerseits die bisherige unbefriedigende Ortsrandsituation behebt und mit einer städtebaulich angemessenen Lärmschutzbebauung auch den Lärmschutz für den derzeitigen Bestand verbessert.

#### **1.4 Planungsziel / Nutzung:**

Im verfahrensgegenständlichen Änderungsbereich, der an die bestehende Ortsrandbebauung von Ringsee anschließt, sollen im Rahmen eines parallel entwickelten Bebauungsplanes nun eine Wohnbaufläche für eine nach Süden abschließende Wohnbebauung sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf für die notwendige Verlagerung der Freiwilligen Feuerwehr Ringsee, dargestellt werden.

Die Änderungsfläche ist durch die Straßentrasse der Südostspange räumlich von den zusammenhängenden Freiflächen des 2. Grünringes südlich der Straße getrennt und ist von seiner räumlichen Lage eher dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Nach Westen grenzen ebenfalls eine Straße sowie das stattliche Vereinsgebäude des Sportvereins an die Fläche. Mit der Grünewaldstraße im Norden ist bereits eine Erschließung des geplanten Wohnbereiches im Osten der Fläche gegeben. Da es sich zudem um einen relativ kleinen Flächenumgriff handelt ist eine Beeinträchtigung der Funktion des 2. Grünringes als gliedernder Freiraum durch die vorgesehene Bebauung an dieser Stelle nicht gegeben. Auch die über die Regionalplanung vorgegebenen Funktionen der „Regionalen Grünzüge“, also die Gliederung des Siedlungsraumes sowie auch die klimaökologische Ausgleichfunktion und der ausreichende Luftaustausch bleiben durch den südlich der Südostspange gelegenen Freibereich erhalten. Mit der geplanten Grünfläche und dem darin vorgesehenen Lärmschutz wird der Ortsrand endgültig definiert und zugleich die Wohnqualität für die schon vorhandene Wohnnutzung verbessert.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt als landwirtschaftliche Fläche innerhalb des 2. Grünringes dargestellt und grenzt im Norden an die Grünewaldstraße, die als Erschließung für die nördlich der Straße liegende Ortsrandbebauung von Ringsee dient. Der Änderungsbereich liegt südöstlich des Stadtkernes in einer Entfernung von ca. 3,8 km. Mit den nun vorgesehenen Nutzungen und der damit verbundenen Änderung der bisher landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnbaufläche und einer Fläche für Gemeinbedarf für die Verlagerung des Standortes der Freiwilligen Feuerwehr Ringsee, wird für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Südlich an den Änderungsbereich grenzt die Straßentrasse der Südostspange, die über die Münchener Straße den südwestlichen Stadtbereich an den Südosten und das Gewerbegebiet an der Manchinger Straße anbindet. Nach Westen wird die Änderungsfläche von der Klein-Salvator Straße, die dort an die Südostspange anbindet, begrenzt. Im westlichen Anschluss

daran liegen die Sportflächen des Sportvereines der „Freien Turnerschaft Ringsee“. Nach Osten schließt die Fläche an den Freibereich des Grünringes und den dort überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,2 Hektar. Entsprechend dem Bebauungsplanvorentwurf wird der Flächenbereich etwa zur Hälfte (0,57 Hektar) als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Auf den geplanten 13 Bauparzellen für die Wohnnutzung können maximal 25 Wohneinheiten realisiert werden. Der Einwohnerzuwachs wird bei ca. 60 – 70 Personen liegen. Die etwa 0,3 Hektar große Fläche für Gemeinbedarf als neuer Standort für die örtliche Feuerwehr liegt direkt an der Klein-Salvator Straße und ist somit unmittelbar an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur angeschlossen. Südlich der Wohnbaufläche zur Südostspange hin ist für den notwendigen Lärmschutz eine ca. 0,2 Hektar große Fläche als Grünfläche dargestellt.

Altlasten oder Bodendenkmäler sind auf der Änderungsfläche nicht kartiert und zu erwarten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 112 R „Ringsee – Südlich Grünwaldstraße“ für den zeitgleich der Aufstellungsbeschluss erfolgt.

### **3. 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. Ein detaillierter Umweltbericht wird im Rahmen des weiteren verbindlichen Bauleitplanes erstellt und in seinen wesentlichen Aussagen in die Begründung des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Aufgestellt: Oktober 2016  
Stadt Ingolstadt  
Stadtplanungsamt/61-11