



Stadt Ingolstadt

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 707 C „Bayernwerkstraße – Am Mailinger Bach“

Änderungsbeschluss

Begründung/Umweltbericht

STAND: Januar 2018

Ref. VII/61-11

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 707 C „Bayernwerkstraße – Am Mailinger Bach“

1) Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Anlass der Teiländerung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich ist die weiterhin bestehende hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im gesamten Stadtbereich der Stadt Ingolstadt. Die Stadt Ingolstadt hat nach wie vor ein anhaltendes Einwohnerwachstum zu verzeichnen. Im Jahr 2015 lag der Einwohnerzuwachs bei 1.600 Personen, im Jahr 2016 hat die Zahl der Bewohner um über 1.800 Personen zugenommen.

Obwohl hierfür fortwährend neue Wohneinheiten im Innen- und Kernstadtbereich realisiert werden und die Zahl der im Siedlungsbestand entstehenden Wohnungen beständig ansteigt, ist der Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Bauflächen nur über Innenentwicklungsmaßnahmen nicht abzudecken. Die zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen an den Siedlungsrändern, die städtebaulich geeignet sind, bleibt erforderlich. Sie dient in den Ortsteilen aber auch dazu, dort bestehende Sozialstrukturen zu stärken, indem Einheimischen auch vor Ort ein gewisses Wohnungsangebot ermöglicht wird.

Aus diesen Gründen soll nun eine ergänzende Wohnbauflächenausweisung am östlichen Ortsrandbereich von Mailling umgesetzt werden. Das geplante Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Vorgesehen ist eine Mischung aus Einzel- oder Doppelhausbebauung sowie Mehrfamilienhäusern. Auf der ca. 3,0 Hektar großen Wohnbaufläche können gesamt ca. 200 Wohneinheiten realisiert werden, der prognostizierte Einwohnerzuwachs wird bei etwa 400 - 500 Personen liegen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Lage/Umfeld Plangebiet:

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Mailling etwa 5,0 km Luftlinie östlich des Stadtkerns von Ingolstadt. Der Ortsteil Mailling ist zusammen mit dem Ortsteil Feldkirchen der einzig größere Wohnsiedlungsbereich im östlichen Stadtgebiet bzw. östlich der Autobahn München-Nürnberg, welche das Stadtgebiet in Nord-Süd Richtung durchschneidet.

Die Änderungsfläche ist im Norden und Westen teils auch im Süden bereits von Siedlungsflächen begrenzt. Die westliche Begrenzung der Planfläche bildet die Bayernwerkstraße die im Süden des Plangebietes an die Straße „Am Mailinger Bach“ anbindet. Hier im Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie zwei Grundstücke, die für Lager- und Logistikzwecke genutzt werden. Daran schließen nach Süden landschaftsplanerisch bedeutende, naturnahe Flächen mit Gehölzbestand an. Diese Flächen sind Teil des Landschaftsbereiches „Mailinger Moos“.

Im Norden grenzen zum Teil Wohnbebauung sowie die Tennisplätze des Tennis-Clubs Ingolstadt-Mailling, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt sind, an die Änderungsfläche. Nördlich an die dortigen Tennisplätze schließt eine gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkung an. Hier befinden sich die Betriebsflächen eines seit Jahrzehnten ansässigen Entsorgungs- und Recyclingunternehmens. Im weiteren südlichen Umfeld befinden sich die städtische Müllverwertungsanlage, die Zentralkläranlage und bereits größtenteils auf der Flur Großmehring, das e-on Kraftwerk.

Nach Osten grenzt die Änderungsfläche an die Straße „Am Mailinger Bach“, welche die ca. 600 m weiter südlich gelegene Müllverbrennungsanlage der Stadt Ingolstadt verkehrlich erschließt. Östlich der Straße „Am Maillinger Bach“ schließen landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich die aufgrund ihrer Nähe zum Mailinger Bach im Flächennutzungsplan farblich als „besonders bedeutend für Naturhaushalt und Landschaftsbild, geeignet zur Förderung einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung“ gekennzeichnet sind. Zudem liegen sie innerhalb eines im Plan dargestellten Landschaftsschutzgebietes, dessen Grenze entlang der Straße „Am Mailinger Bach“ verläuft.

Bisherige Plandarstellung:

Die für eine Wohnnutzung vorgesehene Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahr 1996 im westlichen Planbereich, der an die bestehende Wohnbebauung am Ortsrand grenzt, bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der größere östliche Teilbereich der Planfläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche festgelegt. Zur Straße „Am Maillinger Bach“ im Osten, ist ein Grünstreifen als abschließende Ortsrandeingrünung im vorbereitenden Bauleitplan dargestellt. Ursprüngliche Zielsetzung für die Darstellung der Mischbaufläche im Flächennutzungsplan am östlichen Ortsrand war die Entwicklung von Standorten für handwerkliche Dienstleistungen dezentral im Stadtgebiet. In diesen sogenannten Handwerkerhöfen wie hier im Ortsteil Mailling, sollten für den Bedarf örtlich ansässiger Handwerksbetriebe Flächen zur Verlagerung aus den Dorfkernen heraus bereitgestellt werden. Die hierfür dargestellte Mischbaufläche wurde jedoch für diese Planungsabsicht bisher nicht benötigt und soll nun für die Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Zukünftige Plandarstellung:

Im Zuge der nun vorgesehenen Planung einer Wohnnutzung für den gesamten Flächenbereich sowie einer zentralen Grünfläche im westlichen Änderungsbereich, wird eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die bisher dargestellte gemischte Baufläche wird im Rahmen dieser Änderung nun ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt, da generell ein hoher Wohnungsbedarf in Ingolstadt und besonders auch im Ort Mailling gegeben ist. Die bisherige abschließende Ortsrandeingrünung entlang der Straße „Am Mailinger Bach“ wird an den Westrand der Änderungs- bzw.- Planfläche verlagert und zwischen bestehende und neue Bebauung gerückt, um somit für die dortigen Bewohner einen gut erreichbaren und nutzbaren Grünbereich anzubieten. Das im südöstlichen Änderungsbereich an der Ecke Bayernwerkstraße/Am Mailinger Bach vorhandene, aktuell gesamt als Grünfläche genutzte Flurstück, wo in der bisherigen Darstellung zu einen kleinen Teil die Mischgebietsnutzung hineinreichte, wird nun der Realität entsprechend gesamt als Grünfläche dargestellt. Der gesamte Änderungsbereich hat eine Größe von gesamt knapp 2,5 Hektar. Dabei entfallen auf die Wohnbauflächendarstellung ca. 2,15 Hektar, die beiden Grünflächen sind knapp 0,35 Hektar groß.

Die Plan- bzw. Änderungsfläche schließt den östlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Mailing und führt die Bebauung, wie bereits im Norden und Süden der Planfläche erfolgt, an die Straße „Am Mailinger Bach“, heran.

Verkehrliche Erschließung:

Die geplante Wohnbaufläche wird über eine neue Straßenführung erschlossen, die im nordöstlichen Bereich der Planfläche von der Straße „Am Mailinger Bach“ abzweigt, ringförmig das Baugebiet erschließt und weiter südlich wieder an die Straße „Am Maillinger Bach“ angebunden wird. Die Straße „Am Mailinger Bach“ bindet das Baugebiet nach Norden an das übergeordnete Straßennetz an.

Der Planbereich ist über die bestehende Linie 21 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, die Haltestelle „Am Neubuch“ liegt unmittelbar südlich der Planungsfläche an der Bayernwerkstraße.

Vorhandene Infrastruktur:

In räumlicher Nähe des geplanten Baugebietes befindet sich die Kindertagesstätte „St Elisabeth (ca. 500 m westlich) sowie in nordwestlicher Richtung die Kindertagesstätte „Mailling“. Auch die Grundschule Mailling befindet sich Luftlinie ca. 700 m nordwestlich des geplanten Wohngebietes.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten für die Nahversorgung der Bewohner befinden sich ca. 2 km entfernt an der Regensburger Straße (Discountmarkt), ein Getränkemarkt befindet sich ca. 300 m in nördlicher Richtung am Dorfplatz von Mailling.

Sonstiges:

Altlasten oder Altablagerungen sind nicht kartiert auch Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung/Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes ist gesamt ca. 4,5 Hektar groß. Der Flächenbereich für das Allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von knapp 3,0 Hektar. Hierauf sollen etwa 200 Wohneinheiten realisiert werden.

Mit der baulichen Entwicklung der Planfläche soll nun ein bereits weitgehend von Siedlungsflächen umgebenes, gut erschlossenes und bereits im Flächennutzungsplan als geplante Siedlungsfläche dargestelltes Baulandpotenzial in stadtnaher Lage umgesetzt werden. Es soll ein attraktives Wohnquartier mit differenzierten Wohnangeboten für unterschiedliche Nutzer- und Einkommensgruppen entstehen. Die neue Bebauung soll städtebaulich mit den umgebenden Bau- und Freiraumstrukturen verknüpft werden. Zudem soll mit der geplanten Baustruktur im Plangebiet die tragfähige Nachbarschaft in Bezug auf die Immissionssituation im nördlichen Anschluss gewährleistet werden. Am lärmbelasteten Nordrand schirmen weitgehend geschlossene Baustrukturen als städtebaulicher Rücken die südlich liegende kleinteilige Bebauung ab. Der Innenbereich des Baugebietes nimmt die bestehende kleinteilige Struktur der Umgebungsbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern auf.

Ein markanter Grünzug im westlichen Planbereich vernetzt das neue Baugebiet mit dem bestehenden Wege- und Freiflächensystemen im Umfeld. Im Bereich nördlich der Bayernwerkstraße ist eine größere öffentliche Grünfläche vorgesehen, die mit einer Spielplatznutzung belegt werden soll. Im weiteren Verlauf verengt sich der Grünzug zu einer baumüberstandenen straßenbegleitenden Grünfläche mit Aufenthaltsfunktion. Die südöstlich gelegene Grünfläche soll in ihrem bisherigen Bestand erhalten werden und durch Straßenbaupflanzungen ergänzt werden.

Aufgrund der Emissionsquellen, vor allem im nördlichen Umfeld des Plangebietes, wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Untersuchungsergebnis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt 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: Januar 2018

Geändert/ Ergänzt:

Stadt Ingolstadt / Stadtplanungsamt / Sachgebiet 61-11