



Stadt Ingolstadt

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 904 „Hagau – Am Kirchsteig“

Änderungsbeschluss

Begründung/Umweltbericht

STAND: August 2013
Ref. VII/61-11/Rie.

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 904 „Hagau – Am Kirchsteig“

1) Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Die anhaltend hohe Einwohnerentwicklung und damit verbunden die starke Nachfrage nach Wohnraum in allen Stadtlagen macht es erforderlich beständig neue, geeignete Flächen für die Wohnnutzung zu prüfen und zu entwickeln.

Obwohl laufend neue Wohneinheiten im Innen- und Kernstadtbereich realisiert werden, derzeit auch mehrere größere Konversionsflächen im Innenbereich in der planerischen Umsetzung sind und die Stadt beständig und intensiv bemüht ist, die im bestehenden Siedlungsbereich vorhandenen Flächenpotentiale zu nutzen, ist der Bedarf und die Nachfrage nach neuen Wohnungen und Bauflächen nur über Innenentwicklungsmaßnahmen nicht abzudecken. Da zudem auch eine starke Nachfrage nach freien Wohnbaugrundstücken in attraktiver Lage, mit Schwerpunkt im südlichen Stadtbereich, vorhanden ist, versucht die Stadt mit entsprechenden Flächenangeboten auch diese Nachfrageseite abzudecken.

Die nunmehr vorgesehene Wohnbauflächenausweisung südlich des Ortsteiles Hagau gliedert sich an eine bereits bestehende Splittersiedlung mit ausschließlicher Wohnnutzung an, die bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Diese wird im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes nunmehr ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächenbereich wird insgesamt als gut geeignet für eine neue Wohnbauentwicklung gesehen, da die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gut ist, eine ÖPNV-Anbindung bereits gegeben ist, keine Beeinträchtigung durch hohe Grundwasserstände zu erwarten sind und die Fläche aus naturschutzfachlicher und landschaftsplanerischer Sicht keine nachhaltig schützenswerten Strukturen aufweist. Im Zuge der Planung soll die Anbindung an den bestehenden Ort zudem weiter verbessert werden und auch die dort bereits vorhandene Bebauung in den Ort integriert werden.

Zudem sind die Grundstücke kurzfristig verfügbar, wodurch eine Realisierung der Bebauung relativ zeitnah möglich sein wird.

Geplant ist eine Wohnnutzung, die im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden soll. Das Vorentwurfskonzept des parallel entwickelten Bebauungsplanes sieht auf etwa 80 Bauparzellen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vor. Insgesamt können damit etwa 120 – 170 Wohneinheiten realisiert werden, mit einem prognostizierten Einwohnerzuwachs von etwa 300 - 400 Personen.

2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung/Flächennutzungsplan

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich liegt südlich des Ortsteils Hagau ca. 6,5 km Luftlinie südwestlich des Stadtkerns von Ingolstadt.

Die gesamte Planungsfläche südlich von Hagau, die vom Ort durch die dort verlaufende Weicheringer Straße getrennt ist, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Mit der geplanten Änderung der Flächennutzung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnbaufläche, wird für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Mit in den Änderungsumgriff wird zudem eine dort bereits bestehende Wohnbebauung (Splittersiedlung) mit aufgenommen, die bisher im Plan ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche dargestellt war und nun im Zuge der Änderung die eigentliche Darstellung als Wohnbaufläche erhält. Die gesamte Änderungsfläche hat eine Größe von ca. 10 Hektar.

Im Norden bildet die Weicheringer Straße die Grenze des Änderungsbereiches. Weiter nördlich schließt sich der alte Ortskern von Hagau an, der größtenteils als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Dort am östlichen Ortsrand befindet sich auf einer Mischbaufläche ein gewerblicher Betrieb.

Nach Osten schließt ein Gehölz umstandener Kiesweiher an die Änderungsfläche. Im Süden wird der Änderungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt, die ehemals ausgekieset und im Anschluss wiederverfüllt wurden. Hier verläuft auch eine 110 kV Leitung (Weißenburg-Ingolstadt). Weiter südlich schließt eine Freiflächenphotovoltaikanlage die im Rahmen eines Bebauungsplanes realisiert wurde sowie ein Auskiesungsfläche an. Etwa 500 m südlich des Plangebietes befindet sich die Trasse der B16 Richtung Augsburg/Regensburg sowie parallel verlaufend die Neutrassierung der Bahnlinie Richtung Augsburg. In west-Ost Richtung verläuft im nördlichen Bereich der Änderungsfläche eine 20-kV Leitung, die im Zuge der Umsetzung der Planung zu verlegen ist.

Die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 904 „Hagau – Am Kirchsteig“.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungs- und Grünordnungsplan

Gemeinsam mit dem Änderungsbeschluss des vorbereitenden Bauleitplans erfolgt der Aufstellungsbeschluss für das verbindliche Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 904 „Hagau – Am Kirchsteig“. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanumgriffes liegt bei ca. 9,1 Hektar, die Nettobaufläche beträgt 5,3 Hektar. Die Verkehrsflächen beanspruchen eine Fläche von über 2,0 Hektar, die Grünflächen überwiegend im östlichen Bereich des Geltungsbereiches haben eine Größe ca. 1,7 Hektar.

Abgeleitet aus der baulichen Gestaltung des nördlich angrenzenden alten Ortskerns und des Baugebietes Hagau-Ost, das über einen seit dem Jahr 2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickelt wurde, sind für das Plangebiet, abhängig von der Größe der Baugrundstücke, größtenteils maximal 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Aufgrund der starken Nachfrage auf dem Wohnungssektor ist entlang der Weicheringer Straße eine Bebauung mit Reihenhäusern geplant. Auch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Gestaltung werden sich an den oben genannten Bebauungsplan „Hagau-Ost“ und den Bestandsbauten des Ortskerns orientieren.

In Ostwestrichtung durchzieht ein ca. 8 – 15 m breiter Grünstreifen das Plangebiet, der mittig von einem Fußweg durchquert wird und an die Grünfläche anbindet, die im Osten des Planumgriffs entlang des Sees geplant ist. Dieser ca. 20 m breite Grünstreifen bildet einen Puffer zwischen der Bebauung und dem östlich angrenzenden Kiesweiher. Der Abstand zwischen der Uferlinie des Sees und den Baugrundstücken beträgt etwa 30 m.

Mit den geplanten Grünflächen ist das Baugebiet sowohl optisch als auch fußläufig mit dem Grünbestand gut vernetzt.

Im Norden, an der Weicheringer Straße und dem parallel verlaufenden ca. 8 m breiten, bestehenden Grünstreifen verläuft derzeit ein Wirtschaftsweg, der die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erschließt. Hier ist zukünftig ein Fuß- und Radweg geplant, der Grünstreifen soll erhalten werden.

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Baugebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Weicheringer Str. im Norden, wobei der Windener Weg, der auch die dort vorhandene Bebauung bereits erschließt, ringförmig die HAUPTERSCHLIEßUNG des Baugebietes bildet und im Osten und Westen an die Weicheringer Straße anbindet.

Um das Plangebiet besser an den Ortskern anzubinden und die Geschwindigkeit des Verkehrs auf der Weicheringer Straße zu reduzieren, soll sie zwischen den beiden Einmündungen der Weiherstraße im Osten und dem Dorfgrabenweg im Westen zurückgebaut und in ihrer Breite reduziert werden. Darüber hinaus ist bei der Einmündung der Weiherstraße ein Kreisverkehr geplant. In Ostwestrichtung durchzieht ein Fußweg die Mitte des Plangebietes. Er führt bis zur Grünfläche, die an den See angrenzt.

Im Norden, an der Weicheringer Straße und dem parallel verlaufenden, bestehenden Grünstreifen verläuft derzeit ein Wirtschaftsweg für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Hier ist zukünftig ein Fuß- und Radweg geplant, der an das vorhandene Wegenetz anschließt. Der ruhende Verkehr ist auf den Privatgrundstücken gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt unterzubringen. Öffentliche Stellplätze werden im Straßenraum angeordnet.

Derzeit wird der Ortsteil Hagau über die Linie 44 (60-Minuten-Takt/30-Minuten-Takt) und die Linie N 14 erschlossen. Das geplante Baugebiet liegt zwischen 230 und 570 m zur nächstgelegenen ÖPNV Haltestelle. Diese Entfernung ist für eine ÖPNV-Erschließung zwar ausreichend, jedoch ist zum Erreichen der Haltestelle immer die Weicheringer Straße zu überqueren. Daher soll der Windener Weg, die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE des Plangebiets, so dimensioniert werden, dass eine direkte Anbindung des Gebietes mit einer eigenen Haltestelle möglich ist.

:

Die Grund- und Hauptschule in Zuchering liegt ca. 2,5 km und das Schulzentrum Ochenschlacht im Stadtbezirks Haunwöhr ca. 5,5 km nordöstlich des Baugebietes. Zwei Kindertagesstätten, im Ortsteil Knoglersfreude, und in Zuchering sind ca. 2,2 km bzw. 2,7 km vom geplanten Baugebiet entfernt. Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ca. 2 km in östliche Richtung entfernt in der Ortsmitte von Zuchering.

Im Umfeld des Plangebietes sind mehrere Emissionsquellen vorhanden, die im parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanverfahren bezüglich Schallschutz, Geruchsemissionen und Luftschadstoffe zu untersuchen sind. Im Einzelnen sind dies:

- Eine Verzinkerei an der Weicheringer Straße, im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt,
- das ca. 500 m weiter östlich gelegene ehemalige Fort X, ein Übungsgelände der Bundeswehr, im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche umrandet,
- Kiesabbauflächen südöstlich des Geltungsbereiches, im Flächennutzungsplan als „Flächen für Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen“ dargestellt
- sowie der Verkehrslärm der Weicheringer Straße. Hierzu wurden bereits für die Bebauungspläne Nr. 931 „Zuchering-Oberfeld“ und Nr. 931 A „Zuchering-Am Fort X“ von den Fachstellen für die der Straße nächstgelegenen Bebauung entsprechende Schallschutzauflagen formuliert
- und ein 110-kV-Leitung im südlichen Anschluss

Die Verträglichkeit dieser Nutzungen mit der geplanten Wohnbauflächenausweisung wird im weiteren Verlauf des Verfahrens überprüft.

3. Umweltbericht – Kurzfassung wesentlicher Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Schutzgüter

Der im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens erforderliche Umweltbericht mit Überprüfung der einzelnen Umweltschutzgüter wird im weiteren Verfahren detailliert erstellt.

Eine vorläufige Ausgleichsflächenberechnung liegt jedoch bereits vor. Hierbei wurden bereits bebaute und versiegelte Flächenanteile im Planungsumgriff nicht in die Berechnung einbezogen. Für das Baugebiet werden demnach zwischen ca. 38.000 m² und 19.000 m² Ausgleichsflächen benötigt, wobei sich der Bedarf im weiteren Verfahren je nach den zusätzlich festgelegten Vermeidungsmaßnahmen ergeben wird.

Aufgestellt am 22.08.2013

Stadt Ingolstadt

Stadtplanungsamt

Sachgebiet 61-11