



# Stadt Ingolstadt

---

**Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 102 B „Südlich Haunwöhr – beidseitig der Hagauer Straße“**

**Änderungsbeschluss**

**Begründung/Umweltbericht**

STAND: Januar 2016  
Ref. VII/61-11/Rie.

# **Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 102 B „ Südlich Haunwöhr – beidseitig der Hagauer Straße“**

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

### **1.1 Einwohnerentwicklung:**

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 vorher bereits starken Einwohnerzuwachs nochmals deutlich. Allein für das Jahr 2015 wird die Einwohnerzunahme nach aktuell vorliegenden Zahlen bei etwa 1.800 Personen liegen und damit das bislang wachstumsstärkste Jahr der aufgezeigten Entwicklung sein. Aktuelle Prognosen zu Folge wird diese Entwicklung auch die nächsten Jahre anhalten. Somit wird 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.

Aktuell sind im Innen- und Kernstadtbereich eine hohe Zahl neuer Wohneinheiten auf freigewordenen größeren Konversionsflächen entstanden bzw. noch in der Umsetzung. Trotz dieser Kernstadtpotentiale ist der Wohnungs- und Wohnraumbedarf über die Innenentwicklung allein nicht abzudecken.

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

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.

Die Abgrenzung des Grünringbereiches im Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf, seine Begrenzung und flächenhafte Darstellung orientiert sich in etwa am Verlauf der ringförmig angelegten festungsgeschichtlichen Bauten (2. Befestigungsring mit Vorwerken, etc.), die zum Teil noch in der Landschaft ablesbar sind. Seine flächige Gesamtdarstellung im vorbereitenden Bauleitplan ist als optischer Hinweis zu verstehen, dass mögliche bauliche Entwicklungen in diesem Flächenbereich der eingehenden Abwägung und Überprüfung bedürfen. Seine Abgrenzung, die Flächen- und Breitenausdehnung ist an vielen Stellen nicht eindeutig und abschließend gefasst.

Aus stadtplanerischer Sicht soll er, neben der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung, in erster Linie die Funktion als siedlungsnaher Freizeit- und Erholungsraum übernehmen. Er soll langfristig dazu auch punktuell mit konkreten flächenhaften Freizeit-, Erholungs- und weiteren öffentlichen Nutzungen, wie z.B. Spielplätze, Sportflächen, Kindergärten, Kleingärten, Stadtteilparks belegt werden. Der Haslang-Park im Nordwesten der Stadt stellt in seiner Ausformung, Nutzung und Dimension ein gutes Beispiel für einen bereits realisierten, großflächigen Frei- und Erholungsbereich im 2. Grünring dar.

Der Bereich des 2. Grünringes ist auch im Regionalplan für die Planungsregion Ingolstadt (10) 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 Jahr 2012/2013 wurde vom Stadtplanungsamt Ingolstadt ein ansässiges Landschaftsarchitekturbüro beauftragt eine strukturelle Untersuchung für den Abschnitt des 2. Grünrings im Süden der Kernstadt durchzuführen. Dieses Entwicklungskonzept hatte zum Ziel, über die Darstellung im Flächennutzungsplan hinaus, Ränder und Funktion dieses 2. Grünrings im Süden Ingolstadts eingehender 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. Ein weiteres wichtiges Ergebnis war die Schaffung eines durchgängigen Radwegenetzes. Hier ist es der Stadt Ingolstadt inzwischen gelungen, durch einen zusätzlichen Radweg den Lückenschluss zwischen vorhandenem Wegenetz und der Münchener Straße im Osten herzustellen.

Ein weiterer wichtiger Untersuchungsbestandteil war die städtebauliche Fassung des 2. Grünrings, mit der Prüfung möglicher Siedlungsergänzungen und Verbesserung der 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.

Eine dieser Flächen der Untersuchung ist der Bereich am Ortsausgang von Haunwöhr beidseits der Hagauer Straße. An dieser Stelle wird in der Studie eine bauliche Arrondierung empfohlen, die den dortigen abrupten, willkürlichen und aus planerischer Sicht nicht hochwertigen Stadtrand gestalten und zum Abschluss bringen kann. Mit der Bebauung soll nun ein grüner Ortsrand und ein verbesserter Übergang in den Landschaftsraum geschaffen werden.

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

Mit dem verfahrensgegenständlichen Änderungsbereich, der an die bestehende Ortsrandbebauung von Haunwöhr anschließt, sollen im Rahmen eines parallel entwickelten Bebauungsplanes nun eine ergänzende Wohnbebauung sowie eine Gemeinbedarfsnutzung für eine dringend erforderliche Kindertagesstätte bereitgestellt werden. Zum Siedlungsrand sind großzügige öffentliche Grünflächen im Plan vorgesehen.

Das nunmehr geplante Baugebiet entspricht in seiner baulichen Flächenausdehnung der vorgeschlagenen Siedlungsergänzung der „Strukturellen Untersuchung Landschaftsraum-Süd“ aus dem Jahr 2013. Zudem wird mit der aktuellen Planung gemäß den Vorgaben aus dem Untersuchungskonzept besonderes Augenmerk auf die Gestaltung des neu zu schaffenden Siedlungsrandes gelegt. Mit der vorgesehenen Kindergartennutzung als südlicher Abschluss der Bebauung und daran anschließenden landschaftsplanerisch gestalteten Grünflächenbereichen wird die Verzahnung und der Übergang von Siedlung und Landschaft umgesetzt. Mit den vorgesehenen öffentlichen Grünflächen am südlichen und östlichen Ortsrand entsteht ein hochwertiger Ortsrand, wie er im Bereich zwischen der Münchener Straße und dem städtischen Gartenamt bereits vorhanden ist. Zudem kann mit dem vorgesehenen Rad- und Fußweg zwischen der Hagauer Straße und der Sickingenstraße ein weiterer Baustein eines oben erwähnten durchgängigen Fuß- und

Radwegenetzes im südlichen Grünringbereich entstehen. Die Realisierung einer durchgängigen Radwegeverbindung wurde im genannten landschaftsplanerischen Untersuchungskonzept als wichtiges Ergebnis bzw. als Rückgrat der planerischen Gesamtkonzeption für den gesamten Grünringbereich gesehen.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung/Flächennutzungsplan**

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich liegt südlich des bestehenden Kernstadtrandes von Haunwöhr, beidseits der Hagauer Straße etwa 3,5 km Luftlinie südwestlich des Stadtkerns von Ingolstadt.

Die Änderungsfläche unmittelbar südlich an die Ortsrandbebauung von Haunwöhr angrenzend, beidseits der Hagauer Straße, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt als „landwirtschaftliche Fläche, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge“ dargestellt. Die Fläche liegt im Bereich des 2.Grünringes der im Flächennutzungsplan mit entsprechender Schraffur dargestellt ist. Mit den nun vorgesehen Nutzungen und der damit verbundenen Änderung der bisher landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnbaufläche und einer Fläche für Gemeinbedarf für eine notwendige Kindertagesstätte, wird für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der gesamte Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2,8 Hektar. Mittig durch die Änderungsfläche verläuft die Hagauer Straße, die nach Süden in die Ortsteile Hundszell und Knoglersfreude führt. Obwohl die bestehende Straßentrasse auch weiterhin als Verkehrsfläche dargestellt wird, wird sie in den Änderungsumgriff mit einbezogen.

Entsprechend dem Bebauungsplanvorentwurf wird der überwiegende Flächenbereich, ca 1,63 Hektar, der Wohnnutzung zugeordnet und im Flächennutzungsplan somit als Wohnbaufläche dargestellt. Auf der Fläche sollen etwa 70 – 90 Wohneinheiten für Einzel-, Doppel-, Reihen- Mehrfamilienhausbebauung entstehen. Der Einwohnerzuwachs wird bei ca. 150 - 225 Personen liegen. Auf dem östlich der Hagauer Straße liegenden Planbereich grenzt südlich an die Wohnbaufläche die Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte. Das Gemeinbedarfsgrundstück ist knapp 1.600 m<sup>2</sup> groß. Der gesamte Planbereich, vor allem nach Süden und Osten wird entsprechend den Vorgaben aus dem genannten landschaftsplanerischen Strukturkonzept großzügig mit Grünstrukturen als neuer, gestalteter grüner Ortsrand mit der freien Landschaft verzahnt. Die gesamte Grünflächenbereich hat eine Größe von etwa 6.300 m<sup>2</sup>.

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

Die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 102 B „Südlich Haunwöhr – beidseitig der Hagauer Straße“.

### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Gemeinsam mit dem Änderungsbeschluss des vorbereitenden Bauleitplans erfolgt zeitgleich der Aufstellungsbeschluss für das verbindliche Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 102 B „Südlich Haunwöhr – beidseitig der Hagauer Straße“. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanumgriffs liegt bei ca. 2,96 Hektar, die Nettobaufläche für Wohnen und Gemeinbedarf beträgt 1,79 Hektar. Die Verkehrsflächen einschließlich der bestehenden Hagauer Straße beanspruchen eine Fläche von etwa 0,55 Hektar, die Grünflächen haben eine Größe ca. 0,62 Hektar.

Ziel des Bauungsplanes ist ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur sowie die Förderung familiengerechter Wohnformen mit entsprechendem Wohnumfeld. Vorgesehen ist eine kleinteilige Bebauung deren bauliches Maß und Gesamtgestaltung an der vorhandenen Siedlungsstruktur im Bereich Haunwöhr angelehnt ist. Die geplante Wohnbaufläche umfasst 23 Grundstückspartellen für Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Die Zahl der darauf entstehenden Wohneinheiten liegt bei ca. 70 – 90 Wohnungen. Der Einwohnerzuwachs wird mit etwa 150 – 225 Personen angegeben. Aufgrund des notwendigen Bedarfes an zusätzlichen Kindertagesstätten im südlichen Stadtgebiet, ist im Plangebiet zudem eine Fläche als Standort für eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Bereich des 2. Grünringes, liegt besonderes Augenmerk auf die Gestaltung des neuen Siedlungsrandes. Dazu wird entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze ein bis zu vier Meter breiter Geh- und Radweg zusammen mit einem öffentlichen Grünstreifen realisiert. Der geplante Weg ist ein weiterer Baustein einer geplanten durchgängigen Wegeverbindung durch den südlichen Grünringbereich zwischen der Münchener- und der Hagauer Straße.

Das neue Baugebiet wird über die bestehende Hagauer Straße verkehrlich erschlossen. Eine Erschließung des Baugebietes mit dem ÖPNV wird über eine bestehende Buslinie gewährleistet.

### **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.

Eine Überprüfung der zu untersuchenden Umweltschutzgüter wird im weiteren Verfahren im Rahmen eines umfassenden Umweltberichtes durchgeführt. Hierbei wird auch der exakte Bedarf an Ausgleichsflächen ermittelt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden falls nicht vor Ort nachzuweisen an anderer Stelle außerhalb des Baugebietes nachgewiesen. Dies ist im weiteren Verfahren zu klären.

Aufgestellt am 08.01.2016

Stadt Ingolstadt

Stadtplanungsamt

Sachgebiet 61 - 11