



**An die  
Mitglieder des  
Ausschusses für Stadtentwicklung,  
Ökologie und Wirtschaftsförderung**

**Sitzung am 02.02.2016;  
Nachreichung von Unterlagen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei unten stehender Vorlage wurde ein überholter Stand der Planbegründung in Session importiert und demzufolge vervielfältigt und im Ratsinformationssystem veröffentlicht. Als Berichtigung ist die vollständige Planbegründung mit Darstellung der Änderungen (wie unten beschrieben) angehängt.

### **Öffentliche Sitzung**

Zu Punkt 2.1

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 102 B "Südlich  
Haunwöhr - Beidseitig der Hagauer Straße" und Änderung des  
Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren -  
Aufstellungsbeschluss  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)  
**V0014/16**

**Umfang der Änderung:** Austausch der Begründung zum  
Bebauungsplan  
Änderungen im Plan grau hinterlegt  
**Text** > ergänzt bzw. geändert  
**Text** > gestrichen

Ingolstadt, den 26.01.2016  
Mit freundlichen Grüßen

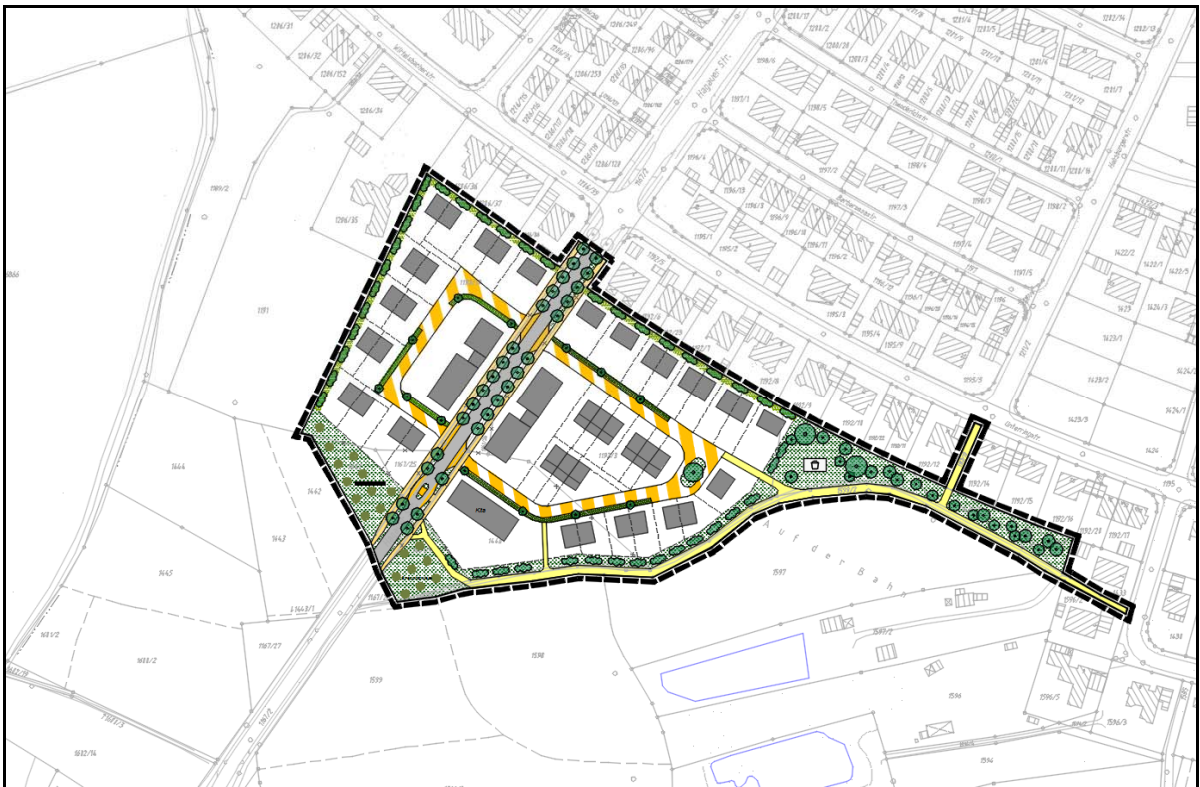
Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

Abdruck:

An die  
weiteren Mitglieder des Stadtrates  
zur Kenntnis



# **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 102 B „SÜDLICH HAUNWÖHR - BEIDSEITIG DER HAGAUER STRASSE“**



## **BEGRÜNDUNG**

STAND: JANUAR 2016  
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

# **BEGRÜNDUNG**

---

## **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 102 B „SÜDLICH HAUNWÖHR - BEIDSEITIG DER HAGAUER STRASSE“**

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

26.01.2016

# TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

---

BEBAUUNGSPLAN NR. 102 B „SÜDLICH HAUNWÖHR - BEIDSEITIG DER HAGAUER STRASSE“

- I.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens**
- I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- I.3 Bodenordnende Maßnahmen**
- I.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
  - I.4.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - I.4.2 Lage
  - I.4.3 Infrastruktur
  - I.4.4 Größe
  - I.4.5 Beschaffenheit/ Baugrund
- I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**
  - I.5.1 Bauliche Ordnung
  - I.5.2 Grünordnung
- I.6 Erschließung**
  - I.6.1 Straßen und Wege
  - I.6.2 Öffentlicher Nahverkehr
  - I.6.3 Ver- und Entsorgung
- I.7 Entwässerung**
- I.8 Immissionen/ Emissionen**
- I.9 Altlasten**
- I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- I.11 Bodendenkmäler**
- I.12 Kosten**

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

Anlass der Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im gesamten Stadtgebiet, die vom Angebot bei Weitem nicht gedeckt werden kann. Darüber hinaus besteht aufgrund des weiter anhaltenden Einwohnerzuwachses in Ingolstadt der Bedarf weitere Flächen für Kindertagesstätten auszuweisen. Die Grundstücke sind kurzfristig verfügbar.

Die Fläche ist neben der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche Bestandteil des 2. Grünrings. 2012 wurde durch das Büro Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten für den Landschaftsraum Süd eine strukturelle Untersuchung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war, die Funktion, Lage und Ausdehnung des 2. Grünrings genauer zu definieren sowie das Potenzial für Siedlungsabrundungen, vor allem im Anschluss an die bestehenden Siedlungsränder, zu klären. Das Ergebnis wurde dem Stadtrat am 28.02.2013 vorgestellt. Hinsichtlich sinnvoller Siedlungsergänzungen wurde u.a. der Bereich der Hagauer Straße am südlichen Kernstadtrand vorgeschlagen. Die Ergebnisse und Empfehlungen der strukturellen Untersuchung „Landschaftsraum Süd - 2. Grünring“ wurden zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, zum Einen weitere Planungsschritte zur Realisierung einer durchgängigen Fuß- und Radwegverbindung zwischen Münchener Straße und Hagauer Straße vorzunehmen, zum Anderen die vorgeschlagenen Siedlungsergänzungen aus städtebaulicher und stadtplanerischer Sicht zu überprüfen.

Die Entwicklung einer Wohnbau- sowie einer Gemeinbedarfsfläche an der Hagauer Straße ist nicht im Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt vorgesehen. Daher ist eine Änderung im Parallelverfahren durchzuführen. Im Ergebnis der vorgenannten Überprüfung möglicher Siedlungsergänzungen, ist hierfür auch die Darstellung im 2. Grünring zu aktualisieren.

Das geplante Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es sollen ca. 18 Parzellen für Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen. Im Kern der Bauflächen sind 3 Parzellen für Reihenhäuser (Dreispanner) und 2 Parzellen für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Zusätzlich sind im südlichen Bereich des geplanten Baugebietes eine Fläche für eine Kindertagesstätte mit voraussichtlich 3 Gruppen (2 für Kiga, 1 für Krippe) ~~und ein Kinderspielplatz~~ vorgesehen.

## **I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als landwirtschaftliche Fläche, im nördlichen Teil des Plangebietes entlang der bestehenden Bebauung als Grünfläche und die Hagauer Straße als örtlichen Hauptverkehrsstraße aus. Die Flächen liegen außerdem in dem mit Schraffur nicht parzellenscharf abgegrenzten Bereich des 2. Grünringes. Diese Flächen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren mit Ausnahme der örtlichen Hauptverkehrsstraße zu Wohnbau-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen ausgewiesen.

Nördlich des Geltungsbereiches schließen sich die beiden Bebauungspläne Nr. 102 Ä I „Östlich der Hagauer Straße“, rechtsverbindlich seit dem 02.03.1968 und Nr. 102 Ä XXIII „Zwischen Welfen-, Unterring-, Wittelsbacher- und Hagauer Straße“, rechtsverbindlich seit dem 26.06.1997 an. Dabei überschneidet sich in geringem Umfang (ca. 130 m<sup>2</sup>) der Geltungsbereich mit den beiden bestehenden Bebauungsplänen.

## **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes werden Teilflächen im Rahmen des Baulandmodells der Stadt Ingolstadt erworben.

Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist eine öffentliche Umlegung gem. §§ 45 BauGB erforderlich.

## I.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

### I.4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (\*) folgende Grundstücke der Gemarkung **Unsernherrn**:

1167/2\*, 1167/24, 1167/25, 1192/13, 1192/3, 1192/19, 1434/1, 1435/4, 1436/1, 1437, 1440, 1441, 1441/1 und 1599/2.

### I.4.2 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 3,4 km Luftlinie südlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt, am südlichen Rand des Ortsteils Haunwöhr.

Im Norden wird das Gebiet von der bestehenden Bebauung begrenzt. In den übrigen Bereichen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Durch das Gebiet verläuft die Hagauer Straße, die die beiden Ortsteile Haunwöhr und Hundszell miteinander verbindet.

Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### I.4.3 Infrastruktur

Die Grundschule „Haunwöhr“, ein Hort und eine Kindertagesstätte liegen ca. 400 m nordöstlich des Baugebietes.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Buslinie 45, S2 und N15.

Nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten:

Entfernung	Lage
ca. 400 m ca. 700 m	Lebensmitteldiscounter - südlich an der Hagauer Straße Nahversorgungszentrum (umfasst Vollsortimenter und div. Märkte) - Berliner Straße

### I.4.4 Größe

Bruttobauland	ca. 2,97 ha	100,0 %
Nettobauland	ca. 1,79 ha	60,2 %
- Wohnen	ca. 1,63 ha	55,0 %
- Kindergarten/ -krippe	ca. 0,16 ha	5,2 %
Verkehrsflächen	ca. 0,55 ha	18,6 %
Öffentl. Grün- und Ausgleichsflächen	ca. 0,63 ha	21,2 %

### I.4.5 Beschaffenheit/ Baugrund

Das Baugebiet ist nahezu eben. Das Geländeniveau des zukünftigen Baugebietes wird sich an der Geländehöhe der „Hagauer Straße“ orientieren.

Die jüngere Postglazialterrasse bildet im Plangebiet den geologischen Untergrund, der mit deckenden Aue-Lehmschichten von bis zu 2,5 m Stärke durchsetzt ist. Diese Schichten

müssen für einen Anschluss der Versickerungsanlagen an die gut durchlässigen kiesigen Schichten durchstoßen werden.

Die mittleren Grundwasserverhältnisse sind in einer Höhenlage von 365,70 müNN (ca. 3,0 – 3,5 m unter derzeitigem Geländeniveau) anzutreffen. Die mittleren höchsten Grundwasserstände wurden mit 366,40 müNN (ca. 2,5 – 3,0 m unter Geländeniveau) ermittelt.

Weitere Aussagen zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Im Zuge der Trägerbeteiligung werden hierzu Aussagen erwartet, die im weiteren Verfahren eingearbeitet werden.

## **I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**

---

### **I.5.1 Bauliche Ordnung**

Die Ziele des Bebauungsplanes sind ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur und die Förderung familiengerechter Wohnformen mit entsprechendem Wohnumfeld. Aufgrund des zusätzlichen Bedarfes an weiteren Standorten für Kindertagesstätten im Süden der Stadt Ingolstadt, ist in diesem Baugebiet zusätzlich eine Fläche dafür vorgesehen.

Der Großteil der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ziel ist eine Bebauung, deren Gesamtgestaltung und Maß der baulichen Nutzung einerseits an die vorhandene Siedlungsstruktur Haunwöhrs angelehnt ist, andererseits durch eine verträgliche Dichte dem massiven Wohnungsbedarf Rechnung trägt. Die lockere Einzel- und Doppelhausbebauung umschließt eine Kernfläche, die für eine dichtere Bebauung wie Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist.

### **I.5.2 Grünordnung**

Aufgrund der Lage des Baugebietes im 2.Grünring liegt ein besonderes Augenmerk auf der Gestaltung der Siedlungsränder. Angelehnt an die Darstellungen aus der strukturellen Untersuchung durch das Büro Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten soll mit landschaftsbegleitenden Maßnahmen eine Verzahnung und ein Übergang von Siedlung und Landschaft umgesetzt und damit neue Ortsränder geschaffen werden.

Konkret sind in den Bereichen zwischen der geplanten Siedlungsfläche und den anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unterschiedliche grünordnende Maßnahmen vorgesehen.

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze wird ein drei Meter breiter, privater Grünstreifen festgesetzt. Der Grünstreifen ist mit heimischen Pflanzenarten anzulegen. Er soll als Puffer zum Einen zwischen der geplanten Bebauung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, zum Anderen zwischen der geplanten und nördlich bestehenden Bebauung, dienen. Durch die Bepflanzung des privaten Grünstreifens soll im Verbund mit der südwestlich der Hagauer Straße geplanten Streuobstwiese (öffentliche Grünfläche) eine Ortsrandeingrünung hergestellt werden.

Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist in Richtung Ost ein bis zu vier Meter breiter Geh- und Radweg vorgesehen, der die Hagauer Straße mit der Sickingenstraße und der Unterringstraße verbindet und damit im westlichen Bereich des Landschaftsraumes Süd einen weiteren Baustein des Fuß- und Radwegnetzes darstellt. Entlang des geplanten Geh- und Radweges schließen sich weitere öffentliche Grünflächen an. Zwischen der im östlichen Teil des Plangebietes geplanten Spielplatzfläche und der südöstlich der Hagauer Straße angedachten Streuobstwiese verläuft nördlich des Weges ein ca. fünf Meter breiter öffentlicher Grünstreifen. Durch die Nähe und Anbindung der neu zu schaffenden öffentlichen Grünflächen an der geplanten Wohnbebauung wird der neu geplante Ortsrand gegenüber den Freiflächen des Landschaftsraumes Süd ausgeformt und



gestalterisch aufgewertet. Beispielgebend soll hierfür der nördliche Ortsrand von Vogelfeld sein.

## **I.6 Erschließung**

---

### **I.6.1 Straßen und Wege**

Das neue Baugebiet wird über die bestehende „Hagauer Straße“ (Kreisstraße IN 12) angebunden. Die daran westlich und östlich anschließenden Parzellen werden ringförmig erschlossen. Die hierfür neu herzustellenden Straßen werden dabei als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.

### **I.6.2 Öffentlicher Nahverkehr**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Buslinie 45, die im 30-Minuten-Takt verkehrt. Darüber hinaus wird der Bereich durch die Nachtbuslinie N11 und die Buslinie S2 angebunden. Die Haltestelle „Wittelsbacher Straße“ liegt ca. 200 m stadteinwärts der „Hagauer Straße“, die Haltestelle „Hackenschwaige“ liegt ca. 300 m stadtauswärts der „Hagauer Straße“ entfernt.

Der Nahverkehrsplan der Stadt Ingolstadt sieht vor, dass eine angemessene nahverkehrliche Erschließung erreicht wird, wenn der Einzugsradius (Luftlinie) zur nächsten Haltestelle im Verdichtungsbereich 300 m, im Vorortbereich 450 m und im Außenbereich 650 m beträgt. Das Baugebiet weist diese Einzugsradien für alle Bereiche auf.

### **I.6.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser, fernmeldetechnische Versorgung) ist durch neu zu schaffende Leitungen zu gewährleisten.

#### **Abwasserbeseitigung**

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Kanäle sind hierzu neu zu schaffen. Der Anschluss wird an den nördlich bestehenden Mischwasserkanal in der Hagauer Straße erfolgen.

## **I.7 Entwässerung**

---

Konkrete Aussagen zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung können zum jetzigen Zeitpunkt nicht noch gemacht werden. Im Zuge der Trägerbeteiligung sowie nach Abschluss der Baugrunduntersuchung werden hierzu Aussagen erwartet, die im weiteren Verfahren eingearbeitet werden.

## **I.8 Immissionen/ Emissionen**

---

Zu den störenden Umweltfaktoren, die auf das geplante Wohngebiet einwirken, gehören die Schallemissionen, die durch den Verkehr auf der Hagauer Straße hervorgerufen werden.

Im weiteren Verfahren werden zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ entsprechende Festsetzungen getroffen (z.B. Ausrichtung der Baukörper oder Festsetzung von Schallschutzfenstern).

## **I.9 Altlasten**

---

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert oder mit Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

## **I.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

---

Etwa  $\frac{2}{3}$  der Fläche sollen zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird voraussichtlich bei 0,5 bis 0,9 und die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4 liegen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Für den Fall, dass diese nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen werden können, werden diese außerhalb des Baugebietes nach Maßgabe der zuständigen Fachämter nachgewiesen.

## **I.11 Bodendenkmäler**

---

Laut Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht gegen eine Bebauung in diesem Bereich kein Einwand. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz unterliegen.

Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht nach Art.8 DSchG ist nach jetzigem Erkenntnisstand daher ausreichend.

## **I.12 Kosten**

---

Die zu erwartenden Kosten werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Kosten werden voraussichtlich bei Grunderwerb, Straßenbau (inkl. Straßenbeleuchtung und Bepflanzung), Kanalbaumaßnahmen, Grünordnung/ Spielplatz und Ausgleichsmaßnahmen anfallen.

Aufgestellt am 26.01.2016

**Stadt Ingolstadt**  
Stadtplanungsamt  
Sachgebiet 61/22