

An die
Pressestelle

mit der Bitte um Veröffentlichung in den Amtlichen Mitteilungen der IZ am 28.04.2021

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 934 „Weiherfeld Süd“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Der Stadtrat hat am 11.02.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 934 „Weiherfeld Süd“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 432, 433, 524, 526*, 527*, 528, 529, 530, 531, 532, 534/2, 534/3*, 534/23, 534/56, 540*, 546* und 550/1* der Gemarkung Zuchering.

Kurzvortrag:

Nach dem Abverkauf aller Grundstücke in den Gebieten „Gewerbepark Nord-Ost“ und „Weiherfeld“ ist es der IFG seit geraumer Zeit nicht mehr möglich, Gewerbegrundstücke anzubieten. Gleichzeitig besteht seit mehreren Jahren eine Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen für ganz unterschiedliche Nutzungszwecke laut IFG. Zur Bereitstellung deshalb dringend benötigter Gewerbegrundstücke für eine weitere positive wirtschaftliche Entwicklung am Standort Ingolstadt bietet sich an, die Fläche südlich des Gewerbegebietes Weiherfeld zu Gewerbeflächen, als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes, zu entwickeln.

Die IFG ist bestrebt, Gewerbegrundstücke mit Blick auf zukunftsfähige Nutzungen im Sinne der Nachhaltigkeitskriterien (sozial – ökonomisch – ökologisch) zu veranlassen. Ziel der IFG ist es, mit diesen Gewerbeflächen möglichst viele Betriebe mit der gewünschten Nachhaltigkeit ansprechen zu können. Zur Schaffung der hierzu erforderlichen baurechtlichen Rahmenbedingungen eignet sich der Gebietstyp „Gewerbe“ besonders in Bezug auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die Emissionskontingente.

Der Bebauungsplanumgriff liegt im direkten räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden gewerblich genutzten Flächen. So grenzt das Planungsgebiet im Norden an den Bebauungsplan 930 Ä II „Weiherfeld“ an. Dieser ist seit dem 09.03.2016 rechtskräftig und setzt als Art der Nutzung Gewerbe- und Sondergebiet fest. Das geplante Gewerbegebiet „Weiherfeld Süd“ wird sich – ebenso wie der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 933 „Weiherfeld Ost“ – mit dem zukünftigen Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen an dem umgebenden rechtskräftigen Bebauungsplan orientieren. Weitere

Ausweisungen für großflächigen Einzelhandel sind nicht geplant, die Verkaufsfläche hierfür wird auf 700 m² beschränkt.

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 6,5 km Luftlinie südlich des Stadtzentrums der Stadt Ingolstadt. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet grenzt im Norden an den Bebauungsplan 930 Ä II „Weiherfeld“ an. Im Osten bildet ein bestehender Feldweg die Begrenzung des geplanten Baugebietes. Südwestlich des Planungsgebietes grenzen Ackerflächen an. Im östlichen Südteil rahmt der „Militärkanal“ das geplante Gebiet ein. Bei Hochwasser ist dieser Bereich überschwemmungsgefährdet. Die Autobahn A9 befindet sich östlich des Gebietes in ca. 4,5 km Luftlinie. Die Gemeindegebiete der Stadt Karlskron (Landkreises Neuburg-Schrobenhausen) und des Marktes Manching (Landkreis Pfaffenhofen) sind im Osten und Süden ca. 300 m entfernt. Nordöstlich befindet sich die circa 40 ha große Fläche der ehemaligen Max-Immelmann Kaserne, die zum überwiegenden Teil im Gemeindebereich des Marktes Manching liegt.

Der geplante Zufahrtsstich zur Erschließung des Plangebiets ist durch den Bebauungsplan 930 Ä II „Weiherfeld“ bereits überplant und setzt diesen Bereich als Gewerbefläche, vorhandener Flurweg und öffentliche Grünfläche fest. Im geplanten Umgriff befindet sich auch eine für den Bebauungsplan „Weiherfeld“ festgesetzte Ausgleichsfläche. Da Ausgleichsflächen eine Anbindung an die freie Landschaft haben sollen, die mit der Planung des Gewerbegebiets 934 „Weiherfeld Süd“ jedoch nicht mehr gegeben ist, ist die Ausgleichsfläche anderweitig unterzubringen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Diese sind ortsnahe und wünschenswerterweise im Umgriff des Bebauungsplanes auszuweisen. Im Südosten des Planungsgebietes werden die erhaltenswerten Grünstrukturen aufgenommen.

Zentrale Themen für das Bauleitplanverfahren sind der 4-streifige Ausbau und die geplante Umverlegung der B16 im Nordwesten des Plangebiets, die Hochflutmulde mit geringen Grundwasserflurabständen im südlichen Bereich sowie der dort befindliche Magerrasen, der ein gesetzlich geschütztes Biotop nach dem bayerischen Naturschutzgesetz ist.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als landwirtschaftliche Flächen mit unterschiedlichen Qualitäten aus: als landwirtschaftliche Flächen sowie landwirtschaftliche Flächen, welche zusätzlich für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge geeignet sind und des Weiteren als landwirtschaftliche Flächen, mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, geeignet zur Förderung einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die Entwicklung der Gewerbeflächen entspricht nicht dem Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich, welche im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt wird.

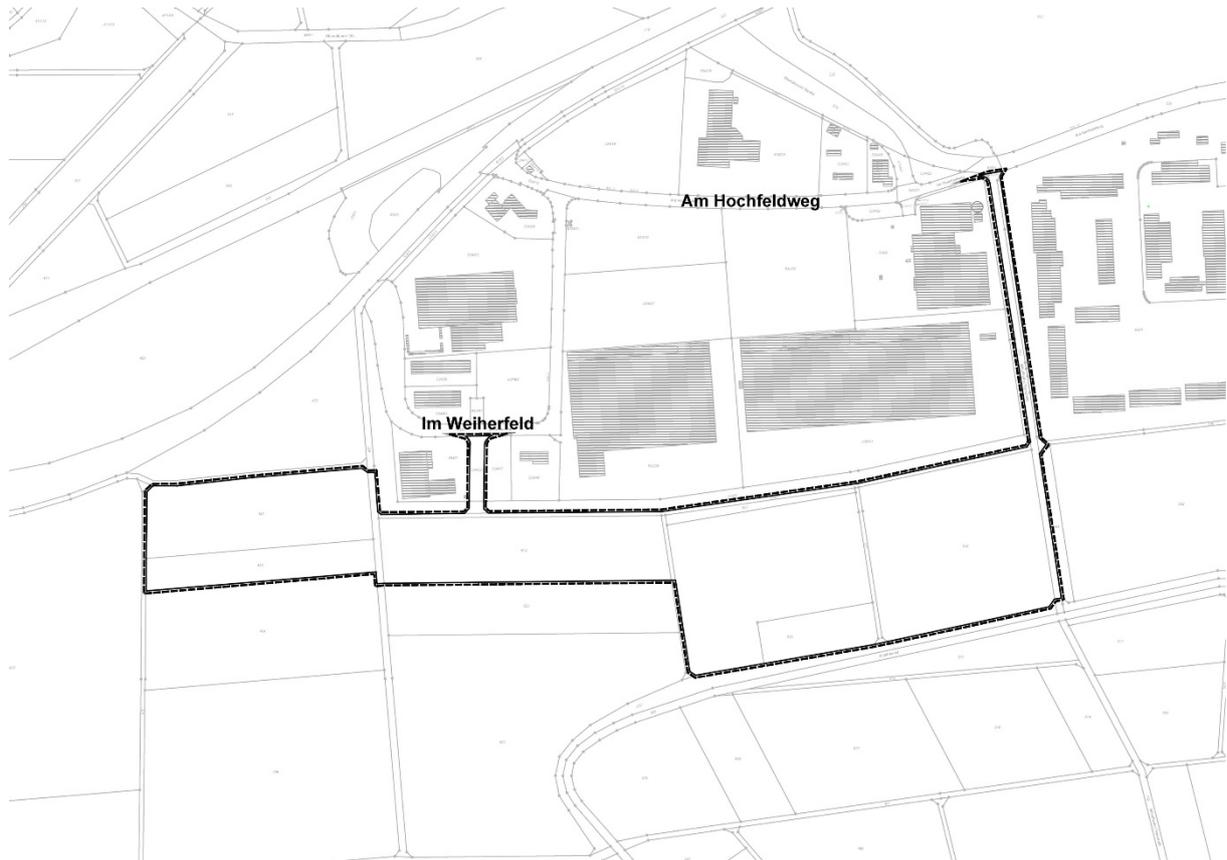
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Für die vorgenannte Bauleitplanung ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Nr. 4 PlanSiG i. V. m. § 3 PlanSiG durchzuführen.

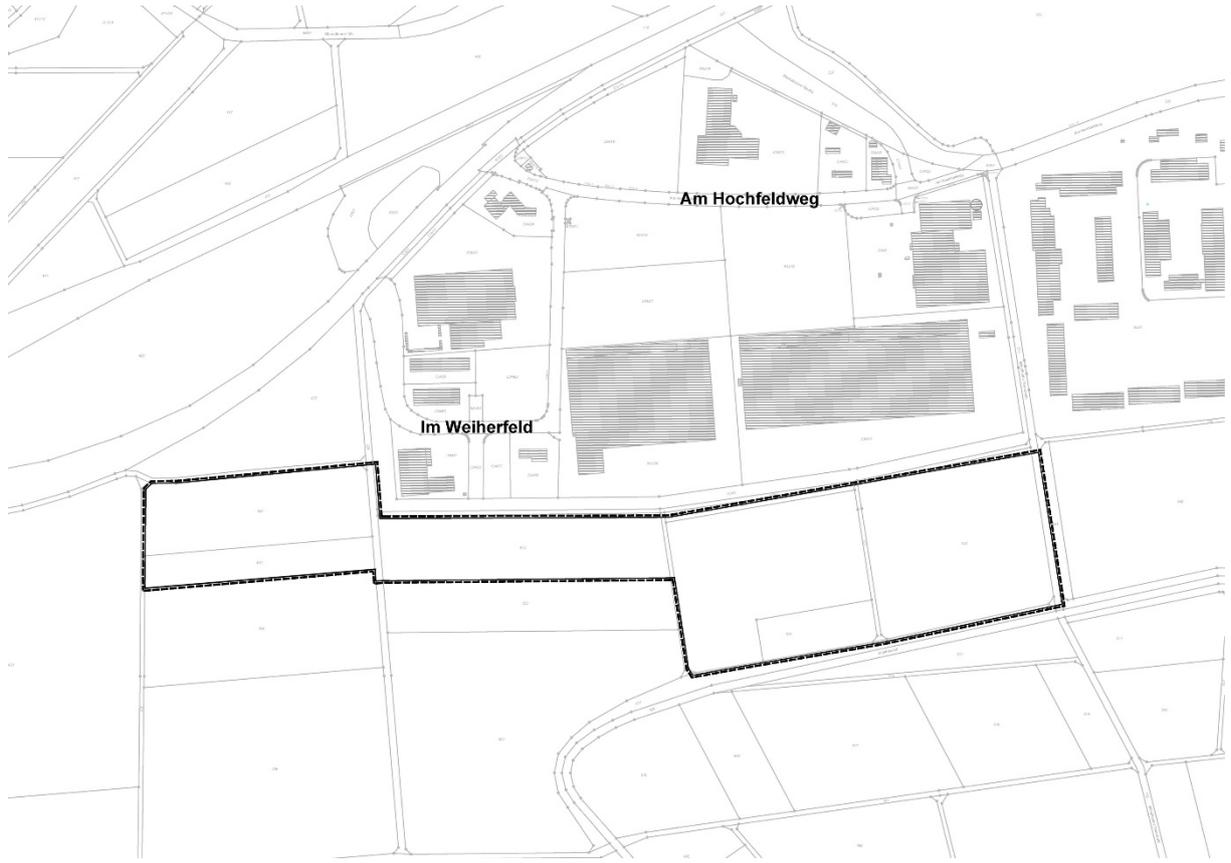
Zu diesem Zweck liegen die Planunterlagen in der Zeit vom **03.05.2021 – 07.06.2021** öffentlich aus. Äußerungen zur dargelegten Planung können während dieser Frist abgegeben werden. Die Auslegungsunterlagen können während des Auslegungszeitraumes im Internet unter www.ingolstadt.de/bauleitplanverfahren eingesehen werden.

Als zusätzliches Informationsangebot können die Auslegungsunterlagen im Stadtplanungsamt, Technisches Rathaus, Spitalstr. 3, im Auslegungszeitraum während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

(Bitte beachten Sie jedoch bezüglich des Zutrittes in das Gebäude die coronabedingten Hinweise an den Eingangstüren des Technischen Rathauses und auf der Internetseite der Stadt Ingolstadt. Gerne können Sie zur Einsichtnahme in die Auslegungsunterlagen vorab einen Termin vereinbaren.)



Lageplan zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 934 „Weierfeld Süd“



Lageplan zur Flächennutzungsplanänderung