

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0485/21</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Wittmann-Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	15.06.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	06.07.2021	Vorberatung	
Stadtrat	29.07.2021	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107 H "Am Samhof" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens

**- erneute erneute Entwurfsgenehmigung -**

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### Antrag:

- Über die Anregungen wird entsprechend den Beschlussempfehlungen der Verwaltung in der Abwägungstabelle entschieden.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 107 H „Am Samhof“ wird mit Begründung und Umweltbericht erneut genehmigt. Er umfasst ganz oder teilweise(\*) folgende Grundstücke der Gemarkung Ingolstadt: 1997/14\*, 1997/6\*, 1998/2\*, 2262/81\* sowie ganz oder teilweise(\*) folgende Grundstücke der Gemarkung Gerolfing: 1106\*, 1106/5\*, 3123, 3123/2, 3123/3, 3123/8, 3123/10, 3123/11, 3127/2\*, 3127/6
- Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung und Umweltbericht erneut genehmigt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:  <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von            Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von            Euro müssen zum Haushalt 20            wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**  ja  nein

wenn ja,

<input type="checkbox"/> freiwillig	<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig
<p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Die gesetzlich nach § 3 BauGB vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt über Bekanntmachung in den Amtlichen Mitteilungen und dem darauffolgenden Aushang im Stadtplanungsamt bzw. Veröffentlichung im Internet für die Dauer von einem Monat.</p>	

## Kurzvortrag:

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 24.10.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107 H „Am Samhof“ bereits als Satzung erlassen und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens festgestellt.

Von der Regierung von Oberbayern wurde bei der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung gerügt, dass die zum Verfahren gehörigen Gutachten nicht öffentlich einsehbar waren. Dies war nachzuholen.

Zudem war der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107 H „Am Samhof“ hinsichtlich einer artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahme zu ändern, um den besonderen Bedürfnissen der geschützten Vogelart Feldlerche gerecht zu werden.

Hierfür wurden zunächst so genannte produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PiK-Maßnahmen) im Bebauungsplan festgesetzt, bei denen Landwirte Maßnahmen zum Funktionserhalt der Tierart nach einem abgestimmten Konzept auf ihren Grundstücken durchführen sollten, da geeigneten Flächen weder im Eigentum der Stadt Ingolstadt noch zum Ankauf zur Verfügung standen.

Daher wurden die Entwürfe der Bauleitpläne nochmals erneut mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 vom 03.09.2020 bis 05.10.2020 öffentlich ausgelegt. Aufgrund der Menge und des Umfangs der Gutachten wurde auf die Möglichkeit, die Dauer der Auslegung sowie die Frist zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 angemessen zu verkürzen, kein Gebrauch gemacht.

Veranlasst durch die eingegangenen Anregungen und Anträge ergaben sich weitere Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die eine erneute Entwurfsgenehmigung mit erneuter Auslegung erfordern. Die vorliegende Planung wurde im Vergleich zum Satzungsbeschluss durch den Stadtrat vom 24.10.2019 in folgenden wesentlichen Punkten angepasst und optimiert:

Als Kompensationsmaßnahme zum Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraums der Feldlerche wird ein traditionelles Ausgleichsflächenkonzept umgesetzt, da eine dauerhafte Sicherung von PiK-Maßnahmen schwierig ist. In Übereinstimmung mit dem städtischen Umweltamt und der Regierung von Oberbayern wurde daher der Suchradius für geeignete Flächen erweitert und ein stimmiges Konzept erarbeitet.

Weiterhin sind nun in den Baufeldern 1 und 2 nicht störende Gewerbebetriebe auf maximal 50% der Geschossfläche des jeweiligen Baufeldes zulässig, was vorher unzulässig war. Damit soll dem gestiegenen Bedarf an gemischter Nutzung gerade im Bereich von Büroarbeitsplätzen in der Nähe zum Wohnen begegnet werden. Mit der ausnahmsweisen Zulassung im allgemeinen Wohngebiet können in diesen beiden Baufeldern gerade die freien Berufe innerhalb des Baufeldes flexibel angeordnet werden und mögliche Besucherverkehre gezielt über die Norderschließung gesteuert werden. Es liegt im allgemeinen planerischen Trend, die Nutzungsvielfalt im städtischen Raum zu erhöhen und die klassischen Funktionstrennungen zu reduzieren.

Zudem wird das Baufeld 4 als Gemeinbedarfsfläche – Pflegeeinrichtung ausgewiesen. Zulässig ist die Errichtung eines Hospizes oder einer vergleichbaren Pflegeeinrichtung. Wegen der erforderlichen Grundstücksgröße und der gegebenen sinnvollen Nähe zu medizinischen Einrichtungen, wie dem nördlich an das Baugebiet angrenzendem Klinikum, ist der Standort für eine derartige Einrichtung im verfahrensgegenständlichen Planbereich sehr gut geeignet. Hierdurch wird dem de-

mografischen Wandel Rechnung getragen und der Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge entsprochen. Entsprechende Träger haben schriftlich ihr Interesse am Erwerb des oben genannten Grundstückes bekundet.

In den Unterlagen ist ebenfalls eine Abwägungstabelle enthalten, in der die im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen alphabetisch geordnet wiedergegeben und jeweils mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen sind.

Zusammenfassend lässt sich das Baugebiet Samhof wie folgt beschreiben:

Unter Berücksichtigung einer ressourcenschonenden Bauweise durch Geschosswohnungsbau wird auf dreizehn Baufeldern eine ansteigende Baudichte in Richtung Norden von zweigeschossigen bis drei- und viergeschossigen Gebäuden ermöglicht. Am nördlichen Gebietsrand schafft die geplante Vier-, Fünf- und Sechsgeschossigkeit den Übergang zur intensiven Klinikumsbebauung. Im Bereich der Baufelder 5 bis 7 des Bebauungsplans können Stadthäuser und Reihenhäuser realisiert werden. Insgesamt entsteht ein Baugebiet mit rund 260 Wohneinheiten für ca. 650 Personen, einem Kindergarten und einer Pflegeeinrichtung rings um den denkmalgeschützten Samhof.

#### **Anlagen:**

1. Abwägung
  2. Begründung / Umweltbericht des Bebauungs- und Grünordnungsplans
  3. Bebauungs- und Grünordnungsplan
  4. Begründung / Umweltbericht des Flächennutzungsplans
  5. Flächennutzungsplan
  6. Baugrundgutachten
  7. Gutachten zu Schallimmissionsschutz
  8. Kampfmitteluntersuchung
  9. Nachuntersuchung zur Kampfmitteluntersuchung
  10. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
  11. Stellungnahme zum Verkehrsgutachten
  12. Verkehrsgutachten
-