



# Stadt Ingolstadt

## Bebauungsplan Nr. 107 - H „Am Samhof“

mit integriertem Grünordnungsplan

Änderung des Flächennutzungs- und  
Landschaftsplanes im Parallelverfahren



Stand: Oktober 2016

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan

## INHALT

<b>A</b>	<b>B E G R Ü N D U N G</b> .....	<b>2</b>
1	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....	2
2	LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETS .....	2
3	STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE LEITGEDANKEN .....	4
4	SONSTIGE RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN IM PLANUNGSGEBIET UND IN DER NACHBARSCHAFT .....	6
5	IMMISSIONSCHUTZ.....	8
6	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....	8
7	KOSTEN.....	8
<b>B</b>	<b>U M W E L T B E R I C H T</b> .....	<b>8</b>

## A BEGRÜNDUNG

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das zur Überplanung anstehende Gelände als Landwirtschaftliche Fläche dar. Es ist daher erforderlich, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Parallelverfahren zu ändern.

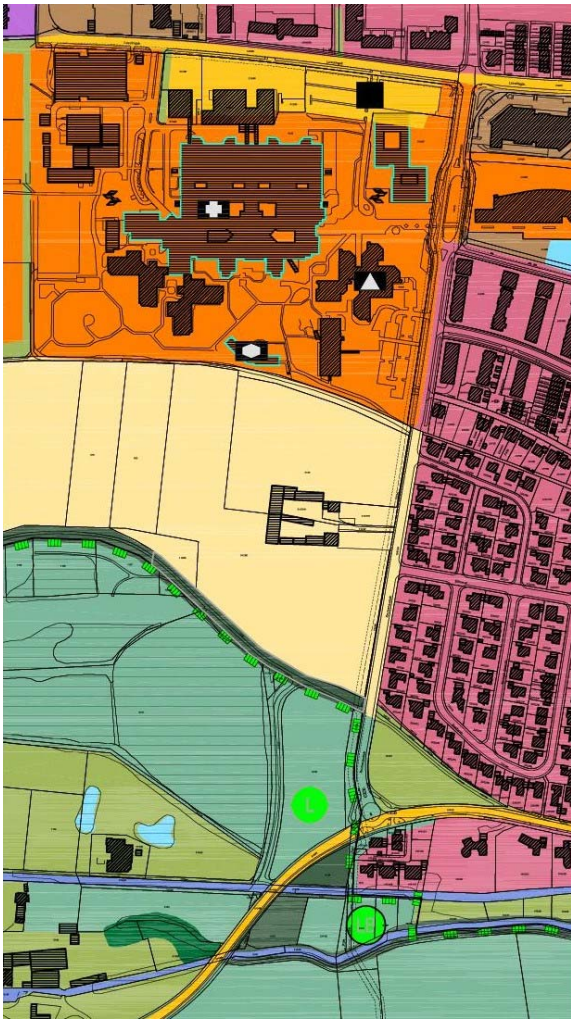


Abbildung:  
Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan:



Abbildung  
Flächennutzungsplanänderung

### 2 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETS

#### Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 3 km Luftlinie vom Stadtzentrum, westlich der Krumenauerstraße zwischen dem Klinikumsgelände im Norden und einer Golfplatzanlage des Golfclub Ingolstadt e.V. im Süden. Im Osten schließt eine Siedlungsstruktur mit Wohnbebauung an. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Das Baugebiet liegt im Schulsprengel der Grund- und Mittelschule Friedrichshofen, im Einzugsbereich liegt der Kindergarten St. Christoph und die Kindertagesstätte St. Christoph. Die Entfernung zu dem nächsten großen Einzelhandelsversorgungsstandort „Westpark Einkaufszentrum“ beträgt ca. 900 m.

### **Umliegende Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild**

Östlich der Krumenauerstraße besteht ein Wohngebiet mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern und dreigeschossigen Wohnungsbauten. Im Süden des Planungsareals befindet sich ein gut eingegrünter Golfplatz und im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Bewirtschaftung. Die Gebäudestruktur weist im nördlichen Klinikumsgelände eine stark verdichtete Bebauung mit drei bis sieben Klinikgeschossen und als Solitär einen erdgeschossigen Betriebskindergarten in der Nähe der Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 3127/2 aus.

Im Gebietsinneren liegt der aus zwei Einzelgehöften bestehende Samhof mit seinen Wirtschaftshöfen und privaten Vorgärten. Er erfährt seine Haupterschließung über zwei Privatwege von der Krumenauerstraße aus. Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstellen ist zwischenzeitlich aufgegeben. Teilweise sind die Scheunen verpachtet. Die restlichen Flächen im Planungsgebiet sind intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die beiden Wohngebäude sind bewohnt.

Im Süden wird das Planungsgebiet durch einen attraktiven Radwanderweg, die so genannte „Kriegsstraße“ zur freien Landschaft hin abgegrenzt. Dieser soll auch weiterhin erhalten und von Erschließungsfunktionen freigehalten werden soll. Der Radwanderweg besitzt einen entsprechenden Gehölz- und Obstbaumbestand.

Im Norden erschließt ein ebenfalls bereits vorhandener und teilweise befestigter Weg Teile des südlichen Klinikumsareals.

### **Gebäude- und Nutzungsbestand**

Das Plangebiet ist durch das Gehöft „Samhof“ in Außenbereichslage bebaut. Die Grundstücke sind landwirtschaftlich genutzt.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 107-H „Samhof“ orientiert sich an den bestehenden Grundstücksgrenzen des südlichen Radwanderweges, der nördlichen Erschließungsstraße entlang des Klinikums, der Krumenauerstraße und endet an der Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 820.

Der Geltungsbereich 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, 3128\*

## Städtebauliche Kennzahlen

BRUTTOBAULAND GELTUNGSBEREICH	8,65 ha	100%
NETTOBAULAND	4,81 ha	55,6%
öffentliche Verkehrsfläche	1,98 ha	22,9%
öffentliche Grünfläche	1,86 ha	21,5%

## Ziele und Zwecke der Planung

Die Baulandausweisung dient der Bereitstellung des in Ingolstadt dringend benötigten Wohnraumes in Form von Geschosswohnungsbau und Stadtwohnungen bzw. in Form von Reihenhäusern und Einzelhäusern. Weiteres planerisches Ziel ist es, den bestehenden denkmalgeschützten Samhof städtebaulich zu integrieren und im Bestand zu erhalten.

Um bei möglichen Erweiterungen des Klinikums die Erschließung zu optimieren, ist an der Nordgrenze des Geltungsbereichs eine Trasse in Ost-Westrichtung vorgesehen, die auch für das Baugebiet Erschließungsfunktion übernimmt.

Der Planungsbereich ist aufgrund seiner Anbindung an den ÖPNV und seiner Lage am Klinikum und der landschaftlich reizvollen Lage zu den Golfgebiets- und Naherholungsflächen mit Freizeitangeboten sowie bestehenden Infrastrukturen in der Umgebung hervorragend für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen geeignet.

## 3 STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE LEITGEDANKEN

### Erschließung

Das Planungsgebiet ist verkehrlich über die im Osten verlaufende Krumenauerstraße und über die Gerolfinger Straße (Kr IN 2) an das innerstädtische Verkehrsnetz angeschlossen.

Das neue Baugebiet erhält zwei Anschlussstellen:

Es entsteht eine Kreuzung an der Krumenauerstraße / Effnerstraße mit der neuen Sammelstraße, die südlich des Samhof ins Gebietsinnere führt. Der Quartierseingang erhält einen Quartiersplatz mit einer verschränkten Führung der Sammelstraße als Adresse und Geschwindigkeitsbremse.

Zum zweiten wird durch den Ausbau der Trasse unterhalb des Klinikums eine Einmündung in die Krumenauerstraße ausgebildet.

Die Binnenerschließung erfolgt durch die geplante Sammelstraße und verkehrberuhigte Bereiche.

Das neue Quartier wird von einem attraktiven Geh- und Radwegenetz durchzogen, das mit dem bestehenden Netz im innerstädtischen Bereich und hinaus in die Natur und Landschaft verknüpft ist.

Die für die Ver- und Entsorgung des Baugebiets erforderlichen Einrichtungen müssen noch hergestellt werden.

## **Bautypologie**

Übergeordnetes Planungsziel ist eine dem stadtnahen Quartier entsprechende, verträgliche Dichte unter der Berücksichtigung einer ressourcenschonenden Bauweise. Dies kann durch den vorgeschlagenen Geschosswohnungsbau gewährleistet werden.

Um für gute Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sowie eine ausreichende Querlüftung der Wohnungsgrundrisse zu sorgen, sind die Gebäude als Zweispänner bzw. Dreispänner konsequent nach Nord – Süd ausgerichtet, die für den Geschosswohnungsbau optimale Ost – Westbelichtung ist damit gewährleistet.

Die Gebäude werden in Form von versetzten Zeilen im Bereich der Sammelstraße konzipiert. Durch den „haustiefen Versatz“ erhalten die Geschosswohnungsbauten vier Belichtungsflächen. Alternativ können in die städtebauliche Figur versetzte Reihenhauseinheiten oder dreigeschossige Stadthäuser mit Einliegerwohnungen integriert werden.

Die Gebäudeorientierung und Höhenstaffelung mit einer ansteigenden Baudichte in Richtung Norden von zweigeschossigen bis drei-, und viergeschossigen Gebäuden gewährleistet besonnte Hausfassaden und Dachflächen. An dem nördlichen Gebietsrand schafft die geplante Vier-, Fünf-, und Sechsgeschossigkeit den Übergang zur massiven Klinikumsbebauung.

Gegenüber der zweigeschossigen Bebauung an der Krumenauerstraße entwickeln sich die Gebäudehöhen in der Ein-, Zwei-, und nach hinten versetzten Dreigeschossigkeit.

Aus stadträumlicher Sicht ergeben sich durch die versetzten Zeilen interessante private Gemeinschaftshöfe in entsprechender Nutzungszuordnung und eine gut ablesbare städtebauliche Figur, die in ihrer Geschossigkeit auch auf die kleinteilige Nachbarbebauung an der Krumenauerstraße reagiert.

Neben dem Geschosswohnungsbau können im Bereich des Bebauungsplanes Stadthäuser und Reihenhäuser angeboten werden. Jedes Baufeld ist zur Führung des privaten Stellplatznachweises mit einer Tiefgarage unterbaut. Die öffentlichen Parkstände können in ausreichender Zahl in den Erschließungsanlagen untergebracht werden.

Entlang der östlichen Krumenauerstraße sind öffentliche Stellplätze festgesetzt.

Insgesamt 7 Parzellen sind an den verkehrsberuhigten Straßen für die Einzelhausbebauung vorgesehen.

Der Samhof steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz und bleibt in seiner Gehöftstruktur, Art und Maß der baulichen Nutzung und mit den beiden weiterhin bewohnten Wohnhäusern als Identifikationskern erhalten.

Im nordöstlichen Baufeld kann als eigener Stadtbaustein ein Kindergarten errichtet werden.

## **Planungskennwerte der Gebäude**

Im Baugebiet entstehen insgesamt 9 Baufelder mit einer Bruttogeschosfläche von rund 34.650 m<sup>2</sup> (BGF). Die Wohnfläche nach DIN 277: 2005-02 beträgt rund 19.950 m<sup>2</sup> (WFL). Dabei entstehen bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m<sup>2</sup> im Gebiet rund 260 Wohneinheiten mit etwa 370 notwendigen Stellplätzen gemäß den Stellplatzrichtlinien, die in insgesamt 10 Tiefgaragen untergebracht werden können.

Im Gebiet werden zukünftig rund 650 Personen ihren Wohnsitz finden.

## **Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist ein öffentlich rechtliches Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB erforderlich.

#### 4 SONSTIGE RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GEgebenHEITEN IM PLANUNGSgEBIET UND IN DER NACHBARSCHAFT

Die Einflugschneise für den Rettungshubschrauberlandeplatz des Klinikums tangiert die südwestliche Ecke des zukünftigen Baugebiets. Dies wurde im Bebauungskonzept berücksichtigt.

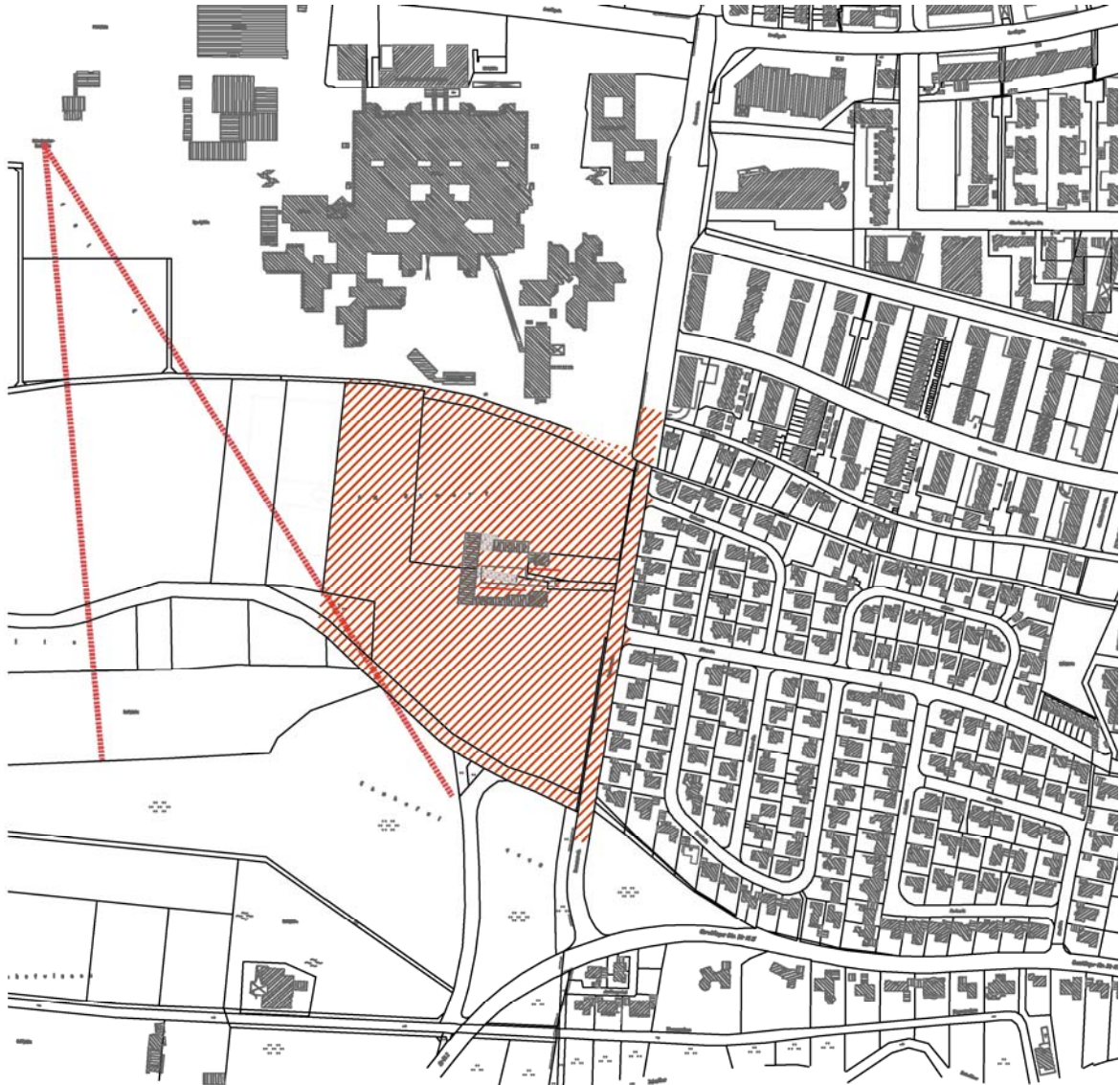


Abbildung: Einflugschneise Rettungshubschrauber

##### **Grundwasserverhältnisse / Bemessungsstand**

Durch das Baugebiet verläuft in Ost – West - Richtung eine Terrassenkante zur Quartären Hochterrasse. Im Baugebiet liegen mit 5,0 m im Norden und 1,0 m im Süden stark schwankende Grundwasserflurabstände vor.

Es existieren private Dränagen, die darauf hindeuten, dass mit staunassen Böden gerechnet werden muss.

Insgesamt wurde auf eine Querriegelbebauung des Hanges verzichtet, um den Abfluss der teilweise sehr nahe an den Oberflächen liegenden Grundwasserströme auch zukünftig gewährleisten zu können.

Der südliche Gebietsteil wird insgesamt aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände von einer Bebauung freigehalten.

**Bauwasserhaltung**

Greifen tiefgründende Bauteile in den Grundwasserkörper ein und wird dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich, so sollen hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen dieser Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden.

Die technischen Erfordernisse sind mit den IN-KB abzuklären.

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Baufelder erhalten ihren eigenständigen privaten Versickerungsanlagen für das anfallende Oberflächenwasser.

Mit dem benachbarten Klinikumsareal zusammen ergibt sich ein etwa 20 ha großes Einzugsgebiet, für das bei einer versiegelten Fläche von bis zu 80 % im Gebiet weiterhin der schadlose Oberflächenwasserablauf bei entsprechenden Regenereignis gewährleistet werden muss. Ein entsprechender Schutz des Baugebiets kann durch die Ausbildung und Höhenlage der Straße südlich des Klinikums erreicht werden.

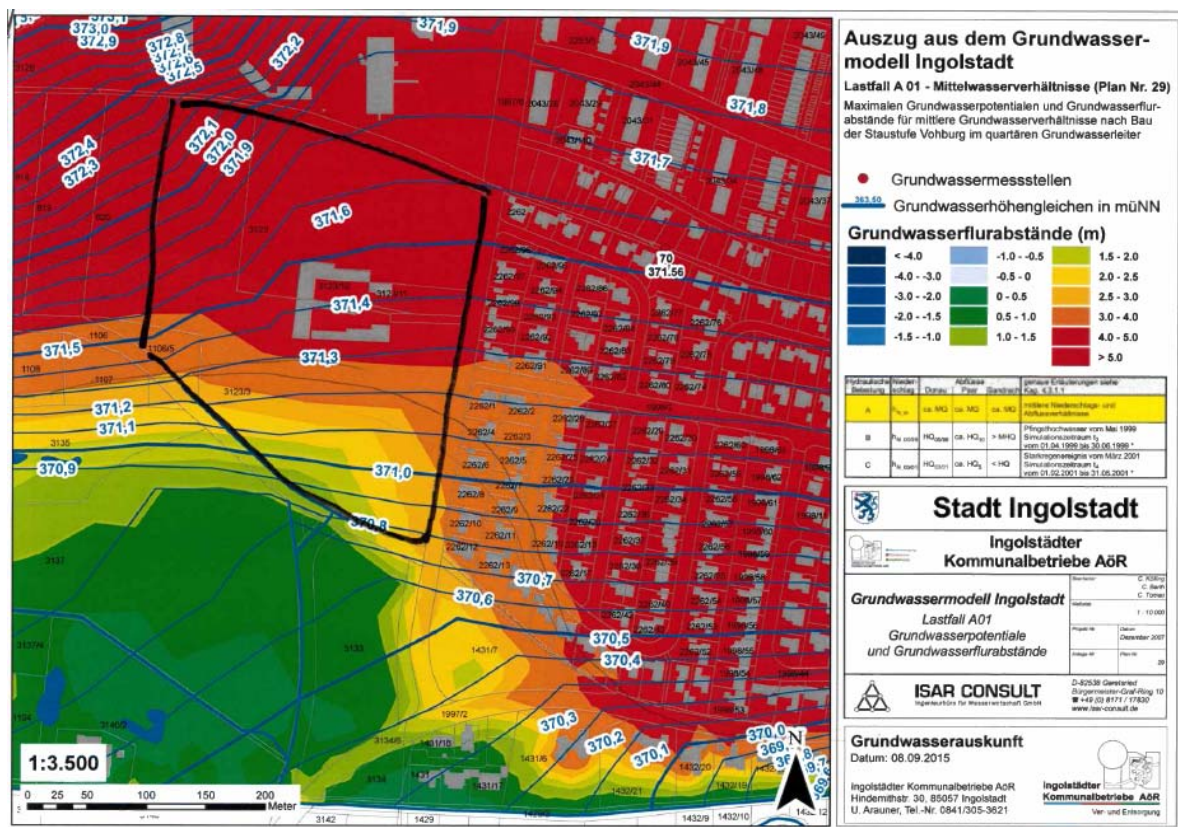


Abbildung: Grundwasserflurabstände

Die Geländesenke unterhalb der Kindergrippe des Klinikumsareals soll auch zukünftig von Bebauung freigehalten werden. Bei Starkregenereignissen kann die Ableitung von diesem Tiefpunkt aus dann weiter über die öffentlichen Straßenflächen des neuen Baugebietes und einen zweiten Grünraum bis zu den „Samhofwiesen“ (südlich der Kriegsstraße) erfolgen.



## **5 IMMISSIONSCHUTZ**

Für das Heranplanen des Wohngebietes an die stark befahrene Krumenauerstraße sind die Vorgaben der DIN 18005 Teil 1 verbindlich. Es gelten die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit.

Der Konflikt ist planerisch zu bewältigen, es können schutzbedürftige Räume an den Ostfassaden der westlich der Krumenauerstraße geplanten Wohngebäude mit Fenstern entsprechender Schallschutzklassen ausgestattet werden.

Ein entsprechendes Schallschutzgutachten ist, soweit erforderlich, im weiteren Verfahren zu erstellen.

## **6 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Der Bedarf an den Ausgleichsflächen wird im weiteren Verfahren ermittelt.

## **7 KOSTEN**

Die anfallenden Kosten werden im Laufe des Verfahrens ermittelt.

Voraussichtlich fallen bei folgenden Maßnahmen Kosten an:

- Grunderwerb
- Straßenbau (inklusive Straßenbeleuchtung und Bepflanzung)
- Kanalbaumaßnahmen
- Grünordnung (inklusive Spielplatz)
- Ausgleichsmaßnahmen

## **B UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes und wird im weiteren Verfahren eingearbeitet.

Aufgestellt am 12.09.2016

STADT UND RAUM

Stadtplanungsamt Ingolstadt

Sachgebiet 61/2