

|                                                              |                   |                                |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| <b>BESCHLUSSVORLAGE</b><br><br><b>V0972/21</b><br>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                                                        | 27.10.2021        |                                |

| Gremium                                                           | Sitzung am | Beschlussqualität | Abstimmungs-<br>ergebnis |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|--------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau,<br>Umwelt und Nachhaltigkeit | 23.11.2021 | Vorberatung       |                          |
| Stadtrat                                                          | 14.12.2021 | Entscheidung      |                          |

### Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107 H "Am Samhof" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren;

**- erneuter Satzungsbeschluss -**  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### Antrag:

1. Über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Beschlussempfehlungen der Verwaltung in der beiliegenden Abwägung entschieden.
2. Die Stadt Ingolstadt erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der Planzeichenverordnung, der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107 H „Am Samhof“ erneut als

### Satzung.

3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens wird festgestellt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                    |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------|
| Einmalige Ausgaben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                    |       |
| Jährliche Folgekosten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>               | Euro: |
| Objektbezogene Einnahmen<br>(Art und Höhe)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag<br>von HSt:<br>von HSt: | Euro: |
| Zu erwartende Erträge<br>(Art und Höhe)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | von HSt:                                                           |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> Anmeldung zum 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.<br><input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.<br><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 gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der vorgenommenen Änderungen in der Entwurfsplanung gesetzlich vorgeschriebene erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 09.09.2021 bis 11.10.2021 statt.</p> |                                                               |

## Kurzvortrag:

Das geplante Baugebiet „Am Samhof“ ermöglicht unter Berücksichtigung einer ressourcenschonenden Bauweise durch Geschosswohnungsbau auf 13 Baufeldern eine ansteigende Baudichte in Richtung Norden von zweigeschossigen bis drei- und viergeschossigen Gebäuden. Am nördlichen Gebietsrand bildet die geplante Vier-, Fünf- und Sechsgeschossigkeit den Übergang zur intensiven Klinikumsbebauung. Im Bereich WA 5 bis WA 7 des Bebauungsplans können Stadthäuser und Reihenhäuser realisiert werden. Insgesamt entsteht ein Baugebiet mit rund 260 Wohneinheiten für ca. 650 Personen, einer Pflegeeinrichtung und einem Kindergarten rings um den denkmalgeschützten Samhof.

Das Bauleitplanverfahren des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 107 H „Am Samhof“ ist mit Beschluss vom 27.10.2016 eingeleitet worden. Die Abwägung und Berücksichtigung der vielfältigen öffentlichen und privaten Belange der Beteiligten erforderten mehrmalige Beschlüsse des Stadtrats zu diesem Bebauungsplan. Am 24.10.2019 wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

Nach der Einleitung wurden in der Beteiligung vom 05.12.2016 bis 09.01.2017 unter anderem Bedenken hinsichtlich des Verkehrs, Lärmschutzes und der Bodenbeschaffenheit geäußert. Die Einholung verschiedener Gutachten war deshalb erforderlich. Aber auch das städtebauliche Konzept und der Natur- und Artenschutz mussten betrachtet werden.

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 Bebauungsplan hinsichtlich einer artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahme zu ändern, um den besonderen Bedürfnissen der geschützten Vogelart Feldlerche gerecht zu werden.

Daraufhin wurde der Bebauungsplan in Bezug auf die Artenschutzmaßnahme angepasst und zusammen mit allen Gutachten vom 03.09.2020 bis 05.10.2020 wiederholt öffentlich ausgelegt.

Mittlerweile war der Druck, geeignete Flächen für Wohnen, Arbeiten, soziale Einrichtungen und Umweltschutz bereit zu stellen, weiter gestiegen. Auch in anderen Bebauungsplänen, die sich gerade in der Entwicklung befinden, ist es schwierig, die benötigten Nutzungen alle anzuordnen. Daher wurde die Unterbringung einer Pflegeeinrichtung im Plangebiet erneut geprüft, da Flächen in der Umgebung bereits für andere Gemeinbedarfsnutzungen benötigt werden. Zudem wurde aufgrund der eingegangenen Anregungen der Bebauungsplan nochmals in folgenden Punkten geändert:

In den Baufeldern 1 und 2 sind nicht störende Gewerbebetriebe auf maximal 50% der Geschossfläche zulässig. Damit soll dem gestiegenen Bedarf an gemischter Nutzung von Büroarbeitsplatz und Wohnen begegnet werden.

Das Baufeld 4 wird als Gemeinbedarfsfläche – Pflegeeinrichtung ausgewiesen, wodurch die Errichtung eines Hospizes oder einer vergleichbaren Pflegeeinrichtung zulässig ist. 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 sehr gut geeignet. Hierdurch wird dem demographischen Wandel Rechnung getragen und der Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge entsprochen.

Als Kompensationsmaßnahme zum Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraums der Feldlerche wird ein traditionelles Ausgleichsflächenkonzept umgesetzt, für das

der Suchradius für geeignete Flächen erweitert wurde.

Zur Verringerung der Luftverschmutzung wird zusätzlich zum Verbot des fossilen Brennstoffs Kohle auch der fossile Brennstoff Heizöl ausgeschlossen.

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 wurden die Entwürfe der Bauleitpläne nochmals erneut mit Begründung und Umweltbericht vom 09.09.2021 bis 11.10.2021 öffentlich ausgelegt. Aufgrund der Menge und des Umfangs der Änderungen und Gutachten wurde auf die Möglichkeit, die Dauer der Auslegung sowie die Frist zur Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 angemessen zu verkürzen, kein Gebrauch gemacht.

Mit der erneuten Beschlussfassung über den Bebauungsplan und dessen anschließender Bekanntmachung wird eine wirksame Grundlage für den rechtssicheren Abschluss des Bauleitplanverfahrens geschaffen. Von insgesamt 17 eingegangenen Stellungnahmen teilten 13 Träger öffentlicher Belange mit, dass keine oder keine erneuten Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden, beziehungsweise dass mit der vorliegenden Planung Einverständnis besteht. Von 4 Stellen wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht. Sie wurden mit Abwägungsvorschlägen der Verwaltung versehen und liegen in der Anlage bei. Sie machen eine Änderung oder Ergänzung des Bauleitplan-entwurfs nicht erforderlich, so dass dessen Satzung beantragt wird.

---

#### **Anlagen:**

1. Abwägung
2. Begründung / Umweltbericht des Bebauungs- und Grünordnungsplans
3. Bebauungs- und Grünordnungsplan
4. Begründung / Umweltbericht des Flächennutzungsplans
5. Flächennutzungsplan

#### **Folgende Unterlagen / Gutachten sind im Ratsinformationssystem einzusehen:**

6. Baugrundgutachten
7. Gutachten zu Schallimmissionsschutz
8. Kampfmitteluntersuchung
9. Nachuntersuchung zur Kampfmitteluntersuchung
10. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
11. Stellungnahme zum Verkehrsgutachten
12. Verkehrsgutachten