



Stadt Ingolstadt

**Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Ingolstadt für den Bereich des
Bebauungs- und Grünordnungsplanes
Nr. 107 - H „Am Samhof“**

Änderungsbeschluss

Stand: Oktober

2016

Ref. VII/61-11

INHALT

A	B E G R Ü N D U N G	2
1.	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2.	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETS	2
3.	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	3
4.	STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE LEITGEDANKEN	3
B	U M W E L T B E R I C H T	4

A BEGRÜNDUNG

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

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

Zur Festsetzung der neuen Nutzungen wird der Bebauungsplan Nr. 107 - H „Am Samhof“ aufgestellt. Für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Voraussetzung, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt zu entwickeln ist, nicht gegeben. Damit wird eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren erforderlich.

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.

Umliegende Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild

Die Siedlungsstruktur 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. Östlich der Krumenauerstraße bestehen ein zweigeschossiges Einfamilienhausgebiet im Süden ein gut eingegrünter Golfplatz und im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Bewirtschaftung.

Im Gebietsinneren liegt der aus zwei Einzelgehöften bestehende Samhof mit seinen Wirtschaftshöfen und privaten Vorgärten. Er erfährt derzeit seine Haupteinschließung über einen gemeinsamen Privatweg von der Krumenauerstraße aus. Die restlichen Flächen im Planungsgebiet sind intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Süden wird das Planungsgebiet durch einen attraktiven Radwanderweg, die so genannte „Kriegsstraße“ in die freie Landschaft abgegrenzt, der 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 der Flächennutzungsplanänderung 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.

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, 3128*

3 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Bestehende Darstellung

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet aktuell als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von 8,78 ha.

Im Norden ist das Klinikumsgelände als Sondergebiet dargestellt mit den Zweckbestimmungen: „soziale Zwecke dienenden Gebäude und Einrichtungen“, „gesundheitlichen Zwecke dienenden Gebäude und Einrichtungen“ und „Schule“. Östlich der Krumenauerstraße werden Wohnbauflächen dargestellt. Im Süden liegen in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet landwirtschaftliche Flächen mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Natur“ sowie als Biotopflächen festgesetzte Flächen und im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen. Der so genannte „Kriegsweg“, ein übergeordneter Geh- und Radweg ist als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung „Pflege und Sukzessionsflächen“ dargestellt.

Parallel zur Krumenauerstraße verläuft ein Schutzstreifen für eine überörtliche Gashochdruckleitung.

Geplante Darstellung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des parallelen Bebauungsplanverfahrens mit insgesamt 8,78 ha. In der Änderung werden zukünftig 8,32 ha als Wohnbaufläche sowie 0,06 ha als öffentlicher Spielplatz dargestellt. Die Fläche des „Kriegsweges“ mit 0,40 ha bleibt unverändert.

städtebauliche Kennzahlen

Geltungsbereich FNP Änderung	8,65 ha
Wohnbauflächen	8,19 ha
Öffentlicher Spielplatz	0,06 ha
Kriegsweg	0,40 ha

4 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 wird über eine Sammelstraße als Haupteerschließung im

Kreuzungspunkt Krumenauerstraße / Effnerstraße erschlossen. Die Binnenerschließung erfolgt durch eine Sammelstraße und verkehrberuhigte Bereiche.

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

Bautypologie

Im neuen Bauquartier ist das Planungsziel eine städtebaulich vertretbare hohe und dabei ressourcenschonende Ausnutzung der Flächen. Dies wird durch den überwiegenden Geschosswohnungsbau gewährleistet, wobei auch Reihenhäuser möglich sind.

Die Gebäude werden in Form von versetzten Zeilen im Bereich der Sammelstraße konzipiert.

Planungskennwerte der Gebäude

Im Baugebiet entstehen insgesamt 9 Baufelder mit einer Bruttogeschossfläche von rund 34.650 m² (BGF). Die Wohnfläche nach DIN 277:2005-02 beträgt rund 19.950 m² (WFL).

Bei einer Wohnungsgröße von 75m² entstehen im Gebiet rund 260 Wohneinheiten mit etwa 370 notwendigen Stellplätzen gemäß den Stellplatzrichtlinien, die in insgesamt 10 Tiefgaragenanlagen untergebracht werden können.

Im Gebiet werden zukünftig rund 650 Personen ihren Wohnsitz finden.

B U M W E L T B E R I C H T

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

Aufgestellt am 15.09.2016

STADT UND RAUM

Stadtplanungsamt Ingolstadt

Ref. VII/61-11