



# Stadt Ingolstadt

---

**Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für einen Teilbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 Ä XX „Stargader Straße“**

**Änderungsbeschluss**

**Begründung/Umweltbericht**

STAND: Februar 2017  
Ref. VII/61-11

# **Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für einen Teilbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 Ä XX „ Stargader Straße“**

## **1) Anlass der Planung/Änderung und Art des Vorhabens**

Die Stadt Ingolstadt hat seit Beginn der 90er Jahre einen Einwohnerzuwachs, der durchschnittlich bei über 1.000 Personen pro Jahr liegt. Die damit verbundene anhaltende Nachfrage nach Wohnraum kann derzeit im gesamten Stadtgebiet vom Angebot nicht gedeckt werden. Aus diesem Grund werden neben neuen Bauflächen an den Siedlungsrändern seit Jahren vermehrt innerstädtische Flächen mit hohem Potential an Nachverdichtungsmöglichkeit aktiviert, um neuen urbanen Wohnraum zu schaffen. Das verfahrensgegenständliche Plangebiet bietet hierfür gute Voraussetzungen. Es liegt nahe dem Stadtzentrum, das von hier gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar ist, hat eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie eine Anbindung an den ÖPNV. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem Einkaufsmöglichkeiten und die notwendigen sozialen Infrastrukturen (Kindertagesstätte, Grundschule).

Die nunmehr geplante Bebauung, mit zwei Punkthochhäusern mit 12 bzw. 16 Geschossen, fügt sich in das erst im April 2016 erstellte „Hochhauskonzept – Ingolstadt“ ein. In diesem Konzept werden vor allem für den Altstadt- und Kernstadtbereich mögliche Flächenbereiche, die aus städtebaulicher Sicht geeignet sind für eine Hochhausentwicklung, vorgeschlagen. Ziel des Konzeptes ist, flächensparend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in einem Flächenbereich der über das Konzept als geeignet für eine Hochhausentwicklung definiert ist. Somit leistet die vorgesehene Bebauung einen wichtigen Beitrag für die Innenentwicklung und den dringend erforderlichen Wohnraumbedarf in der Stadt Ingolstadt.

Auf dem Planungsbereich befindet sich gegenwärtig Geschosswohnungsbau mit großzügigen Freiflächen, der Mitte der 60-er Jahre von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) realisiert wurde. Insgesamt liegt die Zahl der Wohneinheiten im Vorhabengebiet bei gegenwärtig 40 Wohnungen. Die Wohnungsbaugesellschaft strebt nun durch eine Neuordnung der Flächen im Norden der Stargader Straße an, einen zukunftsfähigen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten, und an diesem innenstadtnahem Standort insbesondere verdichteten Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderte Mietwohnungen zu realisieren.

Das Projekt wird im Rahmen des Modellvorhabens „effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ von der Obersten Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Inneren für Bau und Verkehr gefördert.

Von der GWG wurde, unter Einbindung der Stadt Ingolstadt, Mitte 2016 bereits ein nicht offener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren, für die Planung und Realisierung einer Ersatz- und Neubebauung der Fläche durchgeführt. Ziel war es dabei eine qualitätsvolle und wirtschaftliche Bebauung zu sichern, die der städtebaulich und naturräumlich bevorzugten Lage des Planungsgebietes gerecht wird. Für die Realisierung des modifizierten Siegerentwurfes aus dem Wettbewerb sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Mit der nun geplanten Neubebauung auf der Fläche sollen 156 Wohneinheiten aus einer Mischung von 1 bis 5-Zimmer Wohnungen entstehen. Ebenso ist eine Fläche für soziale Infrastruktur (Kindergarten) vorgesehen.

Im Rahmen dieser Neuordnung des Flächenbereiches sollen auch zwei bisher als öffentliche Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellte Grundstücke westlich und nördlich der dort bereits bestehenden Wohnbaufläche nun ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt werden. Grund hierfür ist, dass mit der Neuordnung und der geplanten Nachverdichtung die beiden Grundstücke zum Teil baulich berührt werden. Sie werden daher von Seiten des Vorhabenträgers erworben und in das Gesamtkonzept für den Planbereich eingebunden.

## **2) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1. Vorbereitende Bauleitplanung/Flächennutzungsplan**

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich liegt etwa 1,0 km östlich der Altstadt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den Großteil des im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Überplanung anstehenden Bereiches bereits als Wohnbaufläche aus. Nördlich und östlich der Wohnbaufläche sind im Flächennutzungsplan öffentliche Grünflächen dargestellt, die zum Teil von der neu geplanten Bebauung berührt werden und die in das dort vorgesehene Gesamtkonzept und die Freiraumgestaltung integriert werden. Die vorgesehene Nutzung kann somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und die beiden Grünflächenbereiche ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Der Änderungsbereich umfasst somit die beiden Grünflächen und hat eine Größe von knapp 0,4 Hektar.

Der östliche Änderungs- bzw. Planbereich liegt im Korridor einer sogenannten Richtfunkstrecke. Die Richtfunkstrecken im Stadtgebiet wurden im Zuge der Erstellung des Flächennutzungsplanes seinerzeit nachrichtlich von der Deutschen Bundespost (Telekom) übernommen und in die Plandarstellung aufgenommen.

Der Änderungsbereich grenzt nach Westen an die Südliche Ringstraße, die nach Norden über die Donau ins nördliche Stadtgebiet führt und eine wichtige innerstädtische Verkehrsstraße in Nord-Süd-Richtung darstellt. Südlich des Änderungsbereiches schließt an der Südlichen Ringstraße eine Tankstelle, die als gemischte Baufläche dargestellt ist sowie vorhandene Wohnnutzung an den Änderungsbereich an. Dieser Wohngebäudebestand wird im Zuge der geplanten Neuordnung und Nachverdichtung abgebrochen und entsprechend dem parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu erstellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu bebaut. Nördlich an den Änderungsbereich grenzen die Brückenauf- und -abfahrt der Schillerbrücke sowie anschließend die Uferbereiche der Donau. Im Osten wird das Gelände von einer Biotopfläche (IN-1349-00) abgeschlossen. Sie ist als Altlaufschlinge mit Gehölzbestand bzw. Park zwischen Donau und Pionierkaserne kartiert und Teil einer Grünverbindung, die von der Donau bis zum Naherholungsgebiet „Am Auwaldsee“ im Osten der Stadt reicht.

### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 106 „Gebiet an der Peisserstraße“ aus dem Jahr 1965 sowie die rechtskräftige 5. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1969. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer kleinteiligen viergeschossigen Bebauung. Im Bereich direkt an der Südlichen Ringstraße sowie im Zufahrtsbereich zur Peisserstraße sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Der gesamte Baubestand nördlich der Liegnitzer Straße und östlich der Südlichen Ringstraße einschließlich des östlich an diese Bebauung angrenzenden Grünzuges wurde aktuell als Erweiterungsbereich in den Umgriff des bestehenden Sanierungsgebietes des sozialen Stadtgebietes „Augustinviertel“ aufgenommen. Die vorbereitenden Untersuchungen sind bereits abgeschlossen und entsprechende Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung formuliert. Für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine entsprechende Neuordnung und Neubebauung bereits als Zielsetzung vorgegeben.

Für die nunmehr geplante Neuordnung und Nachverdichtung des Bereiches an der nördlichen Stargader Straße soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Vom Vorhabenträger, der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG), wurde der Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit mehrere Geschosswohnungsbauten aus den 1960er Jahren mit starkem Modernisierungsbedarf. Dieser Gebäudebestand einschließlich der zugehörigen Nebengebäude soll abgebrochen werden und der Bereich neu geordnet und mit einer insgesamt höheren Baudichte belegt werden. Im westlichen Bereich des Planungsumgriffes sowie im Norden befindet sich umfangreicher Baubestand. Das Planungsgebiet weist im nördlichen Übergang zum Zufahrtsbereich Richtung Peisserstraße eine deutliche Böschungskante auf.

Für das Vorhabengebiet werden verschiedene städtebauliche und grünordnerische Ziele formuliert die detailliert in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wiedergegeben sind. Entstehen soll ein attraktives Wohnquartier, das in seiner städtebaulichen Konzeption die besondere Lage zum Donauraum und der Innenstadt berücksichtigt und zugleich die Fläche effektiv nutzt. Es sollen öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie ein 4-gruppiger Kindergarten für den vor Ort entstehenden Bedarf aber auch für den in der Umgebung vorhandenen Bedarf realisiert werden. Grünordnerische Ziele sind die Sicherung einer ausreichenden und differenziert ausgestalteten Freiflächenversorgung für die künftigen Bewohner, die Einbindung des Vorhabengebiets in das überörtliche System der dortigen Erholungs- und ökologischen Vernetzungsflächen sowie der großflächige Erhalt des umfangreichen Baumbestandes.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes resultiert aus dem Siegerentwurf des Wettbewerbs. Er sieht verschieden hohe Punktbauten vor, deren Höhe vom niedrigen 4-geschossigen bis zum hohen 16-geschossigen Bauvolumen reicht. Die beiden vorgesehenen Punkthochhäuser fügen sich in das bereits erwähnte Hochhauskonzept der Stadt Ingolstadt ein. Insgesamt sollen im Plangebiet 156 Wohneinheiten realisiert werden. Zudem wird im Erdgeschossbereich eines der vier Geschosshäuser ein Kindergarten für eine 4 gruppige Einrichtung realisiert.

Das Planungsgebiet ist über die Südliche Ringstraße gut an das städtische Straßennetz angebunden. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist mit einer ca. 200 m entfernten Haltestelle und zwei, wenige Minuten entfernten Haltestellen, gegeben.

In unmittelbarer Nähe südlich des Plangebietes befindet sich ein Lebensmittel-Vollsortiment-Markt. Ein weiterer Nahversorgungsbereich befindet sich unmittelbar nördlich der Schillerbrücke.

Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindet sich südlich des Plangebietes eine viergruppige Kinderkrippe für die Betreuung von 0 bis unter 3-jährigen Kindern. Der nächste Kindergarten „St. Monika“ befindet sich in östlicher Richtung ca. 900 m entfernt.

Im Umgriff des Planungsbereiches sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Da der gesamte umliegende Bereich im 2. Weltkrieg stark bombardiert wurde, können Munitionsfunde nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittelsondierung wird vom Vorhabenträger erstellt.

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmäler zu erwarten. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Nähe des Ensembles „Altstadt Ingolstadt“, das sich durch ihre charakteristische Silhouette auszeichnet, sowie mehrerer Teile des Einzeldenkmals Landesfestung. Die Sichtachsen und Blickbeziehungen, die mit den Denkmälern „Altstadt“ und „Landesfestung“ in Verbindung stehen, sind zu berücksichtigen

Ein Umweltbericht mit Beurteilung der möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Umweltschutzgüter wird im Laufe des weiteren Verfahrens erstellt. Hierbei finden auch die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfes und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen statt.

Aufgestellt: Februar 2017  
Stadt Ingolstadt  
Stadtplanungsamt / Sachgebiet 61-11