

BESCHLUSSVORLAGE V0224/25 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Münster, Philipp
	Telefon	3 05-2110
	Telefax	3 05-2149
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	08.04.2025	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	20.05.2025	Vorberatung	
Stadtrat	03.06.2025	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 617 „Unterhaunstadt - Südlich Hochweg“;
Grundsatzbeschluss
(Referentin: Frau Wittmann-Brand)

Antrag:

1. Dem Antrag auf Durchführung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanverfahrens Nr. 617 „Unterhaunstadt – Südlich Hochweg“ für das Grundstück mit der FlNr. 836/0, Gemarkung Oberhaunstadt, wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Vorhabenträgerin das Bauleitplanverfahren vorzubereiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Vorhabenträgerin zeitnah einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen in Zusammenhang mit dem unter Ziffer 2 genannten Bauleitplanverfahren entstehen und die Voraussetzung und Folge des von der Vorhabenträgerin beabsichtigten Vorhabens sind, abzuschließen.
4. Vom üblichen Ingolstädter Baulandmodell, wonach mind. 50 % der Fläche von der Stadt Ingolstadt erworben wird, wird in diesem Fall abgewichen.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand
Stadtbaurätin

gez.

Franz Fleckinger
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

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
Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen: Die gesetzlich gemäß § 3 BauGB vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens über Bekanntmachung in den Amtlichen Mitteilungen, Veröffentlichung im Internet sowie im Stadtplanungsamt.	

Kurzvortrag:

Hintergrund

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Anstalt des öffentlichen Rechts, hat gegenüber dem Referat für Stadtentwicklung und Baurecht ihr Interesse an einer Wohnraum-Entwicklung auf ihrer Liegenschaft FINr. 836/0, Gemarkung Oberhaunstadt, bekundet.

Als zentrale Immobiliendienstleisterin für den Bund hat die BImA u.a. die Aufgabe, eigene Wohnungen zu bauen und zu unterhalten und bundesweit für Bedienstete des Bundes zur Verfügung zu stellen. Antragsberechtigt sind z.B. Beamtinnen und Beamte des Bundes, Soldatinnen und Soldaten der Bundeswehr, Tarifangestellte des Bundes etc. Für den Standort Ingolstadt wurde für den Zeitraum von 2024 bis 2026 ein Bedarf von 60 Wohnungen festgestellt. Darüber hinaus laufen zwischen 2026 und 2027 etwa 100 Wohnungsbelegungsrechte im Stadtgebiet Ingolstadt aus. Insgesamt ergibt sich somit ein Wohnungsfürsorgebedarf in Ingolstadt von 160 Wohneinheiten für die kommenden Jahre.

Standort/ Lage

Das 6,1 ha große Vorhabengrundstücks liegt im Ortsteil Unterhaunstadt und befindet sich im Eigentum der BImA. Davon sind 2,1 ha im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Grundstück befindet sich teilweise im zweiten Grünring der Stadt Ingolstadt.

Bebaut werden sollen ca. 2 ha im Westen des Grundstücks FINr. 836/0, Gemarkung Oberhaunstadt (vergleiche Anlage 01).

Vorhaben

Die Vorhabenträgerin plant den Neubau von ca. 80-100 Wohneinheiten mit 1-4-Zimmerwohnungen. Zielgruppe sind vorrangig Bundesbedienstete von Bundeswehr, Zoll und Technischem Hilfswerk. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

Durch den Bau einer Kindertagesstätte (KiTa) kann die Vorhabenträgerin den im Rahmen der Wohnraumschaffung ausgelösten sozialen Bedarf abdecken. Gegebenenfalls können auch darüber hinaus gehende Bedarfe der näheren Umgebung abgebildet werden.

Vermietung an Bund, Freistaat und Kommune

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich Wohnungen, die mangels Nachfrage nicht an Bedienstete des Bundes und des Freistaats Bayern vermietet werden, zunächst ausschließlich der Stadt Ingolstadt für eigene Bedienstete anzubieten. Dies wird in der Grundlagenvereinbarung festgehalten.

Mietpreis

Für die Neubauwohnungen deckelt die BImA die Miete auf den unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sollte dieser über 10 EUR/m² liegen, wird sie in der Regel auf 10 EUR/m² reduziert. Diese Regelung ist derzeit durch einen Haushaltsvermerk des Deutschen Bundestages abgesichert und gilt auch für Wohnungen, die an nicht Wohnungsfürsorgeberechtigte vermietet werden.

Mehrfachbeauftragung

Als nächster Schritt ist die Mehrfachbeauftragung von 4 Architekturbüros geplant, die unterschiedliche städtebauliche Entwürfe hervorbringen soll. Die Verwaltung wird im Rahmen der Jursitzung mit einbezogen. Der oben genannte Bebauungsplan soll auf Grundlage der besten städtebaulichen Lösung erstellt werden, um eine hohe städtebauliche Qualität zu sichern.

Belange in der Bauleitplanung

Im kommenden Bebauungsplanverfahren werden alle relevanten Belange behandelt. Dazu zählen u.a. folgende bereits bekannte Themen:

Umweltbelange

Im östlichen Teil des Grundstücks liegen die Biotope: IN-2039-001 (Baumhecke am Hochweg in Unterhaunstadt) und IN-1067-001 (Hecke zwischen Autobahn und Unterhaunstadt). Außerdem befinden sich auf dem Vorhabengrundstück Gehölzstrukturen und ein stehendes Gewässer mit ca. 0,16 ha, welches in der Planung Berücksichtigung finden soll.

Auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen treten durch die nahe gelegene Autobahn und Bahnlinie auf.

Erschließung/Verkehr

Das Grundstück ist erreichbar über den Hauenstattplatz und das angrenzende Wohngebiet.

Die alternative Zufahrt von Süden ist über den Mailinger Weg möglich. Allerdings sind die Straßen relativ schmal und der Bahnübergang nur einspurig befahrbar.

Boden

Mit erhöhtem Gründungsaufwand ist zu rechnen. Gegebenenfalls ist die Auffüllung des Geländes erforderlich. Aufgrund hohen Grundwasserstandes ist mit Erschwernissen bei Bauwasserhaltung und Versickerung zu rechnen.

Archäologie

Ein Bodendenkmal, eine archäologische Fundstelle und Kulturdenkmäler liegen in unmittelbarer Nähe. Dies ist jedoch voraussichtlich kein Hindernis für die Bebauung.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird im Rahmen der Bauleitplanung beteiligt.

Baulandmodell

Üblicherweise erwirbt die Stadt Ingolstadt im Voraus einen möglichst hohen Anteil an Flächen im Rahmen der städtischen Bodenvorratspolitik als Rohbau- bzw. Bauerwartungsland, um im späteren Baugebiet stadteigene Grundstücke für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Aufgrund des Beschlusses des Stadtrates von 05.02.2009 V0024/09 „können im Einzelfall bei der Entwicklung von Baugebieten die Möglichkeiten genutzt werden, die durch städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB eröffnet sind“. Hier liegt ein solcher Fall vor, sodass ein Abweichen vom Baulandmodell vertretbar ist, da der Bund als Bauherr die Ziele der Stadt Ingolstadt verfolgt, die Mieten gedeckelt sind und sogar Wohnraum für Bedienstete der Stadt angeboten werden kann („Werkswohnungsbau“). Außerdem wird von der Vorhabenträgerin eine KiTa errichtet werden. Zudem ist geplant, dass die BImA die Kosten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wie beispielsweise für Gutachten, Planungen und die im Vorfeld durchzuführende Mehrfachbeauftragung zur Qualitätssicherung übernimmt.

Fazit

Mit einem positivem Grundsatzbeschluss soll der Vorhabenträgerin nun signalisiert werden, dass mit der Entwicklung des Plangebietes grundsätzlich Einverständnis besteht. Somit kann die Vorhabenträgerin in weitere Planungsleistungen zur Vorbereitung des anvisierten Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 617 eintreten.

Aus Gründen der Rechtsklarheit soll vor der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 617 „Unterhaunstadt – Südlich Hochweg“ mit der BImA eine vertragliche Vereinbarung geschlossen werden, in welcher die wesentlichen Eckpunkte der weiteren Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin, wie beispielsweise Zuständigkeit, Kostentragung und Haftungsausschluss vertraglich fixiert werden.
