

BESCHLUSSVORLAGE V0348/25 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Münster, Philipp
	Telefon	3 05-21 37
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
	Datum	28.05.2025

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs-ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	10.07.2025	Vorberatung	
Stadtrat	29.07.2025	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 120 C Ä I „Wohnen an der Wenigstraße“

- Änderungsbeschluss / Entwurfsgenehmigung -

(Referentin: Frau Wittmann-Brand)

Antrag:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 120 C Ä I „Wohnen an der Wenigstraße“ wird eingeleitet. Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise(*) die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 4958/2*, 5284*, 5284/1, 5284/3 und 5284/4, jeweils der Gemarkung Ingolstadt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 120 C Ä I wird der derzeit rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 120 C „Hochhausbebauung an der Wenigstraße“ vollständig ersetzt.
2. Das Bauleitplanverfahren wird als Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 120 C Ä I „Wohnen an der Wenigstraße“ inklusive Begründung sowie der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden genehmigt.

4. In Abstimmung mit der Vorhabenträgerin ist von der Verwaltung gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB bis zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag vorzubereiten, in welchem insbesondere Regelungen zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie Regelungen zur Übernahme der kausal mit dem Vorhaben verbundenen Planungs- und Erschließungskosten getroffen werden.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten:

☐ ja

☒ nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	☐ im VWH bei HSt: ☐ im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	☐ Deckungsvorschlag von HSt: von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	☐ Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
☐ Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
☐ Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
☐ Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

☐ Pflichtaufgabe gem.

☐ Freiwillige Aufgabe

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:

☒ ja

☐ nein

wenn ja,

☐ freiwillig	☒ gesetzlich vorgeschrieben
☒ einstufig	☐ 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:

Anlass der Planung

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (im Folgenden Vorhabenträgerin) hat mit Schreiben vom 31.10.2024 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des am 14.02.2018 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 120 C „Hochhausbebauung an der Wenningstraße“ beantragt.

Ursprünglich strebte die Vorhabenträgerin auf den Grundstücken an der Wenningstraße, Ecke Südliche Ringstraße die Errichtung von drei unterschiedlich hohen Punktbauten an, welche zum Teil mit bis zu 20 Geschossen als Hochhäuser konzipiert waren. Nachdem die Baupreise in den vergangenen Jahren (unvorhersehbar) stark angestiegen sind und die Errichtung von Hochhäusern somit wirtschaftlich nicht mehr leistbar ist, erfolgte seitens der Vorhabenträgerin eine Umplanung des ursprünglichen Bauvorhabens.

Während das anfängliche Konzept mit (teil-)möblierten Apartments für Studierende, Auszubildende und Berufseinsteiger ausschließlich auf „Junges Wohnen“ ausgerichtet war, soll nun auf den Vorhabengrundstücken ein vielfältiges Wohnangebot entstehen, das neben Wohnungen für Auszubildende und Studierende im bestehenden „Green House“ auch die im Stadtgebiet weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Familien mit geringem Einkommen berücksichtigt. So soll im Vorhabengebiet neben dem bestehenden „Green-House“ ein Gebäudekomplex entstehen, in welchen insbesondere sozial geförderte Wohnungen mit familiengerechten Grundrissen sowie alternative Wohnformen wie beispielsweise Mehrgenerationenwohnen untergebracht werden. Zudem sind Flächen für Gemeinschaftsnutzungen und eine kleine Gewerbeeinheit, z.B. für eine gastronomische Nutzung, vorgesehen.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt stellt den Bereich zwischen der Asamstraße und der Wenningstraße, in welchem das Plangebiet liegt, als gemischte Baufläche dar. Die geplante Nutzung steht der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst vollständig den Geltungsbereich des seit 2018 rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 120 C „Hochhausbebauung an der Wenningstraße“. Da eine Realisierung des neu geplanten Vorhabens basierend auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 120 C nicht möglich ist, ist eine Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes erforderlich. Am 26.02.2025 hat der Ingolstädter Stadtrat im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses (vgl. V0971/24) dem Antrag der Vorhabenträgerin auf Durchführung eines entsprechenden Änderungsverfahrens vom 31.10.2024 stattgegeben und die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Bauleitplanverfahren zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 120 C vorzubereiten.

Beschreibung des Vorhabens und städtebauliche Beurteilung

Plankonzept

Wie bereits eingangs beschrieben, plant die Vorhabenträgerin auf einer Fläche von ca. 6.700 m² die Errichtung eines Gebäudeensembles, welches sich aus drei unterschiedlich hohen Baukörpern zusammensetzt und das bestehende „Green-House“ städtebaulich integriert. So sollen im Plangebiet in etwa 76 neue Wohnungen verschiedener Typologien und Größen entstehen, welche Platz für voraussichtlich ca. 230 Bewohnerinnen und Bewohnern bieten. Die 39 bestehenden Wohnungen im „Green House“ für Auszubildende bzw. Studenten bleiben unverändert erhalten. Neben einer gemeinschaftlich nutzbaren Fläche im Erdgeschoss ist eine kleine, nicht störende Gewerbeeinheit, z.B. für eine gastronomische Nutzung, vorgesehen, welche sich zum öffentlichen Geh- und Radweg entlang der Südlichen Ringstraße orientieren soll.

Die drei neu zu errichtenden Gebäudebausteine werden auf einem Sockelgeschoss errichtet und gruppieren sich um einen von der Weningstraße ca. 1,5 m erhöht liegenden begrünten Innenhof. Das Plateau enthält neben Keller-, Abstell- und Techniknutzungen auch die für das Neubauvorhaben notwendigen Kfz-Stellplätze. Das Sockelgeschoss ermöglicht eine kostengünstige Gründung oberhalb des Grundwasserstandes und reduziert Eingriffe in das Erdreich. Außerdem profitieren die Wohnnutzungen durch die entstehende Hochparterrelösung.

Das grünordnerische Konzept sieht im Plangebiet mehrere unterschiedlich gestaltete und nutzbare Freiflächen vor. Im Zentrum des Gebäudeensembles befindet sich der leicht erhöhte Innenhof, welcher darunterliegend das Parkdeck beherbergt. Dieser Bereich soll durch gezielte Baumpflanzungen und Sitzmöglichkeiten als ruhige Aufenthalts- und Kommunikationsfläche für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gestaltet werden. Durch die verpflichtend vorgesehene geschlossene Bauweise hin zur viel befahrenen Südlichen Ringstraße sowie der verbindlich festgesetzten Lärmschutzwand zwischen den Baufeldern 3 und 5 wird trotz der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen eine geschützte Innenhofsituation mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Die Erschließung des erhöhten Wohnhofes erfolgt über zwei Geländetreppen im Nordosten und Südosten sowie über eine barrierefreie Rampe im Südosten. Zusätzlich sichert ein zentraler Aufzug im Baufeld 4 die barrierefreie Erreichbarkeit des Innenhofes aus westlicher Richtung. Im nordöstlichen Bereich ist eine mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte private Grünfläche mit Spielflächen für Kinder vorgesehen. Weitere Aufenthaltsbereiche sind dezentral über das Plangebiet verteilt.

Während die Zufahrt zu den Vorhabengrundstücken für Kraftfahrzeuge über die Weningstraße erfolgt, sind für Fußgänger und Fahrradfahrer über eine Fahrradrampe im Norden und eine Freitreppe im Westen zwei neue Anbindungen an den bestehenden Geh- und Radweg entlang der Südlichen Ringstraße vorgesehen. Zudem ist eine öffentliche Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung durch das Wohnquartier geplant, welche die Durchlässigkeit für Fußgänger verbessert und die bestehende Bushaltestelle an der Weningstraße an den Geh- und Radweg entlang der Südlichen Ringstraße anbindet.

Nachhaltigkeit

Ziel des Vorhabens ist es trotz der innerstädtischen Lage eine zukunftsfähige Wohnumgebung zu schaffen, welche den Belangen der Klimaanpassung Rechnung trägt und eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner bietet.

Dies zeigt sich neben den bereits dargestellten umfangreichen Begrünungsmaßnahmen sowie der wasserdurchlässigen Herstellung von Feuerwehruzufahrten und Stellplätzen auch in der geplanten Fassadengestaltung. So erhalten die Gebäude nach außen hin eine hinterlüftete, unbehandelte, robuste Holzfassade, welche sich nicht nur harmonisch in die Umgebung einfügt, sondern auch den ökologischen Fußabdruck durch den Einsatz eines nachwachsenden Rohstoffs reduziert. Zum Innenhof hin ist eine helle, glatte Putzfassade vorgesehen.

Des Weiteren sind auf allen Neubaugebäuden extensive Dachbegrünungen in unterschiedlicher Intensität festgesetzt, was zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort beiträgt, indem anfallendes Regenwasser zurückgehalten, die Umgebungstemperatur reguliert und die Luftqualität verbessert wird. Zusätzlich werden durch die begrünten Dachflächen Lebensräume für Insekten und Vögel geschaffen.

Die zwischen den Baufeldern 3 und 5 festgesetzte Lärmschutzwand wird als sogenannte Biodiversitätswand mit beidseitiger Begrünung durch Kletterpflanzen sowie Maßnahmen für den Artenschutz (z.B. Fledermauskästen) ausgebildet. Um die Lichtdurchlässigkeit zum Innenhof zu gewährleisten sind kleinere Glas-/Fensterelemente vorgesehen.

Um im Plangebiet den Belangen des Vogel- und Artenschutzes Rechnung zu tragen, sind größere zusammenhängende Glasflächen (z.B. verglaste Loggien) sowie Glaselemente an der

Lärmschutzwand verpflichtend mit geeigneten Maßnahmen bzw. Gestaltungen zur Vermeidung von Vogelschlag zu versehen.

Immissionsschutz

Da das Plangebiet an der viel befahrenen Südlichen Ringstraße anliegt und sich zudem im Einwirkungsbereich der nahegelegenen Bahngleise befindet, sind basierend auf den Erkenntnissen aus der schalltechnischen Untersuchung des Büro emplan umfassende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. So ist beispielsweise für die Gebäudekörper entlang der Südlichen Ringstraße eine geschlossene Bauweise mit einer festgesetzten Mindestwandhöhe verbindlich festgesetzt. Überdies werden die Baukörper zwischen Baufeld 3 und Baufeld 5 mit einer 14 m über dem Höhenbezugspunkt (366,32 m über NHN) liegenden Lärmschutzwand verbunden, welche – wie bereits beschrieben – als sogenannte Biodiversitätswand ausgebildet wird und die Aufenthaltsqualität im rückwärtigen Innenhof und den Freibereichen gewährleistet. Durch die Festlegung einer einzuhaltenden Bau Reihenfolge wird ein ausreichender Lärmschutz auch für die Baufelder 7 und 8 sichergestellt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für die bauliche Ausgestaltung von Außenwohnbereichen wie beispielsweise Loggien oder Balkone sowie eine zeitliche Begrenzung der Nutzung von Außengastronomieflächen auf die Tagzeit.

Stellplätze

Gemäß den Bestimmungen des Ersten Modernisierungsgesetzes entfällt mit Wirkung zum 01. Oktober 2025 in Bayern die bisher geltende allgemeine Stellplatzpflicht gemäß Art. 47 Abs. 1 BayBO. Demnach besteht eine Stellplatzpflicht nur noch dann, wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 n.F. angeordnet hat. Da für das Ingolstädter Stadtgebiet eine neue Stellplatzsatzung bisher noch nicht in Kraft getreten ist und dies zum Zeitpunkt der Erstellung der Unterlagen auch noch nicht verbindlich absehbar ist, wird aus Gründen der Rechtssicherheit im Bebauungsplan eine Regelung getroffen, wonach pro Wohnung, für die eine Bindung nach dem bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze nachzuweisen sind. Diese Werte stehen im Einklang mit dem überarbeiteten Anhang zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStlIV), welche die künftigen durch die Gemeinde festsetzbaren Obergrenzen vorgibt. Die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze für die übrigen im Gebiet zulässigen, möglichen Nutzungen, sowie für die Fahrradabstellplätze richtet sich nach den Vorgaben der städtischen, zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Satzung.

Wie bereits erwähnt, werden die durch das Neubauvorhaben ausgelösten Stellplätze größtenteils im Parkdeck untergebracht, sodass die Freiflächen im Plangebiet von Stellplatzflächen und dem dazugehörigen An- und Abfahrtsverkehr überwiegend freigehalten werden. Oberirdisch sind für die Neubauten lediglich vier Stellplätze vorgesehen, welche als Besucherparkplätze der geplanten gewerblichen Nutzung dienen. Die im Osten des Plangebietes vorgesehenen Stellplatzflächen sind als Bewohnerstellplätze dem bestehenden „Green-House“ zugeordnet, welches über keine eigene Tiefgarage verfügt.

Gestaltungsbeirat

Das Bauvorhaben wurde am 08.03.2024 sowie am 28.03.2025 im städtischen Gestaltungsbeirat vorgestellt und von dortiger Seite durchwegs positiv beurteilt.

Bauleitplanverfahren / städtebauliche Verträge

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Da es sich bei der geplanten städtebaulichen Maßnahme um die Entwicklung einer innerstädtischen Fläche handelt und die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche unter 20.000 qm) erfüllt sind, bietet es sich an, das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Ausschlussgründe gem. § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

Aufgrund des bereits vorliegenden Planungsstandes sowie der bereits erfolgten Abstimmung mit diversen Trägern öffentlicher Belange soll von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens verzichtet und somit von der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB Gebrauch gemacht werden. Als nächster Schritt folgt somit die förmliche Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind im Verfahren nach § 13a BauGB entbehrlich. Allerdings besteht trotz alledem die Notwendigkeit zu prüfen, ob durch die vorliegende Bauleitplanung Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB betroffen sind und -falls ja- diese gem. § 1 Abs. 7 BauGB angemessen in der Planung zu berücksichtigen. In der Planbegründung finden sich unter anderem in den Kapiteln 8 bis 11 detaillierte Ausführungen zu den von der Planung berührten Umweltbelange (z.B. Immissionsschutz, Altlasten, Artenschutz, etc.) und die entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan. Die Ausführungen und Festsetzungen basieren auf den Ergebnissen eingeholter Fachgutachten bzw. erfolgten in Abstimmungen mit den jeweils zuständigen Fachbehörden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Für die geplante Errichtung des Wohnkomplexes soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit dem des Vorhaben- und Erschließungsplanes identisch.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH ist nach derzeitigem Kenntnisstand in der Lage, das geplante Vorhaben durchzuführen. Nachweise in Bezug auf die finanzielle sowie objektive Leistungsfähigkeit werden von der Vorhabenträgerin bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Im weiteren Verfahren ist zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Ingolstadt gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein sogenannter Durchführungsvertrag abzuschließen, in welchem insbesondere Regelungen zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist, sowie zu etwaigen Erschließungsmaßnahmen (z.B. Errichtung der Anbindungen an den bestehenden Geh- und Radweg auf öffentlichem Grund) getroffen werden. Das Vertragswerk wird von der Verwaltung im Laufe des Aufstellungsverfahrens vorbereitet und den Stadtratsgremien rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss zur Genehmigung vorgelegt.

Anlagen:

- Anlage 01: Antrag
- Anlage 02: Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- Anlage 03: Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
- Anlage 04: Vorhaben- und Erschließungsplan

Folgende Unterlagen / Gutachten sind im Ratsinformationssystem einzusehen:

- Anlage 05: Besonnungssimulation nach DIN EN 17037; KURZ UND FISCHER GmbH (April/2025)
- Anlage 06: Geotechnischer Bericht; Ingenieurbüro Denninger GmbH (Dezember/2024)
- Anlage 07: Kurzgutachten Erhalt Stiel-Eiche; Sachverständigenbüro Rudolf Wittmann (April/2025)
- Anlage 08: Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG; BIO-BÜRO SCHREIBER (Mai/2025)
- Anlage 09: Schalltechnische Untersuchung; emplan (Mai/2025)
- Anlage 10: Starkregen-Risikosteckbrief
- Anlage 11: Überflutungsnachweis HQextrem: cfLab GmbH (März/2025)
- Anlage 12: Voreinschätzung zur Einhaltung der Luftreinheit nach BImSchV § 19; Kaminkehrermeister Ullermann (März/2025)