

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0504/23</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Münster, Philipp
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	06.06.2023	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	05.07.2023	Vorberatung	
Stadtrat	25.07.2023	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Monitoring Grundkonzept Wohnen Ingolstadt (2012-2022)  
(Referentin: Frau Wittmann-Brand)

### Antrag:

1. Der Stadtrat nimmt den Bericht zum Monitoring (2012-2022) des Stadtentwicklungsplans – Grundkonzept Wohnen und den Ausblick bis 2041 zur Kenntnis.
2. Das Grundkonzept Wohnen bildet die Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt. Die Flächenreserven im Flächennutzungsplan und die Potentiale der Strategieräume zur Innenentwicklung reichen laut derzeitigen Prognosen bis 2041 aus, sodass voraussichtlich keine wesentlichen Siedlungsentwicklungen für Wohnnutzung im Außenbereich erforderlich sind.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das bisherige Baulandmodell weiterzuentwickeln.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand  
Stadtbaurätin

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 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.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von            Euro müssen zum Haushalt 20            wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

**Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt:**  ja  nein  
 Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

Begründung der Ausnahme

Wenn ja,

Legende für die quantitative Einschätzung (Q):

++	stark fördernd
+	leicht fördernd
/	Ausgeglichen/ keinen Effekt
-	leicht hemmend
--	stark hemmend

Hinweis: Für **Q** sowie die **Zielauswahl** ist ein Drop-Down Menü hinterlegt. Bei der Zielauswahl besteht jeweils nur eine Auswahlmöglichkeit, bitte wählen Sie hier die Hauptauswirkung. Ggf. weitere Ziele können in der Begründung aufgeführt werden.

Handlungsfeld und Schwerpunktthema	Zielauswahl	Q	Begründung
<b>Wirtschaft und Innovation</b>			
W1: Nachhaltiges Wirtschaften und neue Geschäftsmodelle	Zielauswahl	Q	Begründung
W2: Forschung und technologischer Wandel	Zielauswahl	Q	Begründung
W3: Arbeit und lebenslanges Lernen	Zielauswahl	Q	Begründung
<b>Klima, Umwelt und Energie</b>			
K1: Klimaschutz und Energie	Zielauswahl	Q	Begründung
K2: Umwelt- und Naturschutz	Zielauswahl	Q	Begründung
K3: Klimafolgenanpassung	Zielauswahl	Q	Begründung
K4: Ressourcenschutz	K4.3: Ressourcenschonender Umgang mit Flächen und Baustoffen	++	Der Schwerpunkt liegt auf der Innenentwicklung. Damit ist die Nachverdichtung der bestehenden Quartiere, Baulückenfüllung sowie die Entwicklung der Konversionsflächen gemeint. So wird der Bodenversiegelung entgegengewirkt und das Schutzgut Boden wird erhalten und geschützt.
<b>Nachhaltiges Leben im Alltag</b>			
N1: Nachhaltiges Leben und Einkaufen	Zielauswahl	Q	Begründung
N2: Gesundheit und Wohlergehen	Zielauswahl	Q	Begründung
N3: Wohnen und nachhaltige Stadtviertel	N3.1: Schaffung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum	+	Schaffung von Bauland / Baurecht für bezahlbaren / geförderten Wohnraum
N3: Wohnen und nachhaltige Stadtviertel	N3.2: Umsetzung einer nachhaltigen und generationsgerechten Stadtplanung	+	Der Schwerpunkt für die Entwicklung der nächsten 20 Jahre liegt bei Qualität statt Quantität. Dabei soll die dreifache Innenentwicklung eine wichtige Rolle einnehmen. Die Entwicklung größerer Quartiere sowie die Nachverdichtung der bestehenden Quartiere führt zum Umbau zur Stadt der kurzen Wege. Das Monitoring der Stadtbezirke hat gezeigt, dass in den letzten 10 Jahren in den Quartieren des Sozialen Zusammenhalts konsequent Projekte

			umgesetzt wurden. Zusätzlich wurden die bestehenden Grünflächen weiterentwickelt und geschützt.
N4: Nachhaltige Mobilität	Zielauswahl	Q	Begründung
<b>Bildung und Kultur</b>			
B1: Kunst und Kultur	Zielauswahl	Q	Begründung
B2: Bildung	Zielauswahl	Q	Begründung
<b>Vielfalt und Engagement</b>			
V1: Gemeinsinn, Vielfalt und Zusammenhalt	Zielauswahl	Q	Begründung
V2: Globales Engagement	Zielauswahl	Q	Begründung
<b>Gesamteinschätzung des Vorhabens</b> (kurze Erläuterung)	Die Fortschreibung des Grundkonzeptes Wohnen aus dem Jahr 2012 soll die Entwicklung der vergangenen Jahre monitoren und weiterentwickeln sowie sicherstellen, dass genug Wohnraum bereitgestellt wird. Die Stadt Ingolstadt verfügt über ein breites Spektrum an Möglichkeiten für eine nachhaltige Stadtentwicklung. In Zukunft soll der Fokus der Entwicklung nicht nur auf Quantität der Bedarfsdeckung, sondern auch auf die Qualität des Wohnraums und des Wohnumfeldes liegen. Das heißt, dass im Mittelpunkt Themen wie die Bereitstellung des bezahlbaren Wohnraums inkl. der sozialen Infrastruktur, die dreifache Innenentwicklung, die Gestaltung der öffentlichen Freiräume, Reduzierung der Flächenausdehnung, die Stadt der Kurzen Wege sowie Klimaschutzmaßnahmen stehen sollen. Somit kann das neue Konzept als nachhaltig eingeschätzt werden.		

## Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:  ja  nein

## Kurzvortrag:

### I. Stadtentwicklungsplan „Ingolstadt – Lebenswert 2025“. Grundkonzept Wohnen aus dem Jahr 2012 (STEP) und Wohnraumentwicklung 2012-2022

Ingolstadt ist bereits seit längerer Zeit eine stark wachsende Stadt. Bereits zwischen 2005-2016 ist die Stadt um fast 14.400 Einwohner gewachsen, das entspricht 1.300 Einwohner pro Jahr. Zwischen 2012-2022 ist das Wachstum um ca. 14.100 Einwohner sogar leicht angestiegen das entspricht 1.400 Einwohnern pro Jahr. Um ausreichend bezahlbaren Wohnraum für die Einwohner/-innen der Stadt bereitzustellen, hat die Stadtplanung bereits 2010 mit dem Baulandentwicklungsprogramm reagiert.

Parallel wurde das Grundkonzept Wohnen mit Bevölkerungsprognose und Analysen angestoßen um auch auf die Bedarfe in Zukunft zu reagieren. Der STEP befasste sich dabei mit vertieften Daten wie Altersgruppen, Personen-Haushalte, Anzahl der Wohnungen, usw. Das Konzept lieferte planerische Grundlagen dafür, wie der notwendige Wohnraum geschaffen werden kann. Dabei wurde auf die einzelnen Stadtbezirke eingegangen und Strategieräume erarbeitet. Ziel des Grundkonzeptes Wohnen war es, ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu ermöglichen und dabei eine kontrollierte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Das Grundkonzept Wohnen bestand aus folgenden Bausteinen:

1. **Strategieräume:** Stadtquartiere mit besonders hohem Entwicklungspotenzial, die sich für eine qualitative Verdichtung eignen.
2. **Vertiefungsraum Innenentwicklung:** Der Raum befindet sich im östlichen Stadtgebiet zwischen Haupt- und Nordbahnhof und beinhaltet das ehemalige Rieter-Areal, Strategieraum Südlich Altstadt sowie das Staudinger Areal.
3. **Baulücken/ Umstrukturierungen:** Grundsatz der Innenentwicklung mit Aktivierung der Baulücken und Konversionsflächen.
4. **Ortsteile/ Ortsmitten als öffentliche Räume und Identifikationskerne:** Stadtteilplätze, Stärkung der Ortsteile sowie Steuerung der Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen.
5. **Sicherung und Qualifizierung des Glacis, des 2. Grünrings und des Donauraumes:** Sicherung und Entwicklung der Grünringe. Donau stärker ins Bewusstsein rücken und den Donauraum erlebbar zu machen.
6. **Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs:** Weiterentwicklung des ÖPNV-Netzes.
7. **Kommunikation und Beteiligung:** Einbindung der Bürger/-innen.

Aufgrund des anhaltend starken Bevölkerungswachstums war die Stadt Ingolstadt nach wie vor vor die Herausforderung gestellt, ausreichend Wohnraum bereitzustellen. So wurde 2016 das Hochhauskonzept entwickelt, um mit Nachverdichtung auf den Bedarf zu reagieren. Ferner wurden im Jahr 2018 die planerischen Rahmenbedingungen, Ergebnisse und Projekte zur Wohnraumentwick-

lung in einem Sachstandsbericht vorgestellt. Kernthemen waren dabei die Bevölkerungsentwicklung, Wohnraumbereitstellung sowie insbesondere die Innenentwicklung. Außerdem wurde der Bedarf für die Zukunft aufgezeigt.

## **II. Monitoring (2012-2022) und Fortschreibung Stadtentwicklungsplan Ingolstadt. Grundkonzept Wohnen 2040+ und seine Bausteine**

Da das Grundkonzept Wohnen bis zum Jahr 2025 ausgerichtet war, wurden nun frühzeitig ein Monitoring und die Fortschreibung durchgeführt. Zusätzlich ist die Stadt Ingolstadt schneller gewachsen als prognostiziert, sodass die Prognose für das Jahr 2025 aus dem STEP bereits 2017 überschritten wurde. Dennoch konnte aufgrund der vorausschauenden Planung und Entwicklung der Strategieräume sowie der gezielten Innenentwicklung, dem Hochhauskonzept und der Schaffung neuen Bauland Wohnraum für mehr Menschen bereitgestellt werden. Der Wohnungsmarkt hat sich dadurch in den letzten Jahren leicht stabilisiert. Das Monitoring zeigt, dass die Strategieräume konsequent in Umsetzung gebracht werden. Außerdem wurde die Prognose auf das Jahr 2041 fortgeschrieben und zusätzliche Strategieräume für Siedlungsentwicklung in Ingolstadt vorgeschlagen.

Der Monitoring- und Fortschreibungsbericht STEP ist in vier Teile gegliedert:

1. Statistische Daten
2. Planungsinstrumente
3. Monitoring der Stadtbezirke 2012-2022
4. Strategieräume

Zu Ziffer 1 statistische Daten:

Im ersten Teil wurden statistische Analysen der letzten 10 Jahren erhoben wie z.B. die Bevölkerungsentwicklung, der Wohnungsmarkt und die Baulandpreise. Der erste Teil gibt außerdem einen Ausblick auf die Bevölkerungsprognose und Wohnraumentwicklung bis zum Jahr 2041. Ingolstadts Bevölkerung ist jährlich mit Ausnahme 2020 gewachsen und bleibt nach wie vor eine wachsende Stadt. Laut der vier prognostizierten Szenarien wird die Einwohnerzahl bis 2041 voraussichtlich um ca. 5.000 in der Minimalprognose und um bis zu 19.000 in der Maximalprognose auf bis zu maximal 160.000 Einwohner/-innen steigen. Dementsprechend wird auch die Zahl der Haushalte zunehmen, sodass bis 2041 je nach Einwohnerentwicklung 8.700 bis zu 16.700 weitere Wohnungen benötigt werden um den Bedarf zu decken. Der Trend der Verkleinerung der Haushaltsgröße wird sich voraussichtlich fortsetzen, was zusätzlichen Bedarf erzeugt. Derzeit ist jedoch die Haushaltsgröße in Ingolstadt mit 1,91 Personen pro Wohnung deutlich höher als in vergleichbaren Städten wie Regensburg mit 1,62 oder Würzburg mit 1,60.

Zu Ziffer 2 Planungsinstrumente:

Einer der Bausteine der nachhaltigen Stadtplanung ist die sozialgerechte Bodennutzung. Sie wird in Ingolstadt bereits mithilfe des städtischen Baulandmodells mit kommunalem Zwischenerwerb umgesetzt. Außenbereich wird nur dann zum Bauland, wenn die Eigentümer 50% ihrer Fläche zuvor zum Bauerwartungslandpreis an die Stadt veräußern. Auf den städtischen Flächen kann so zum Beispiel der geförderte Mietwohnungsbau realisiert werden. Zusätzlich zum oben erwähnten Modell wird auch das Vorhabenträger-Modell umgesetzt. Hier werden Investoren und private Grundeigentümer an den Kosten für die Herstellung der Infrastruktur ihrer Grundstücke beteiligt und es können Quoten für geförderten Wohnraum oder auch die Bereitstellung von Kindertagespflegeeinrichtungen vertraglich geregelt werden, wie z.B. beim INquartier. Zusätzlich zum bisherigen Baulandmodell empfiehlt die Verwaltung dieses für ein breiteres Anwendungsspektrum zu

erweitern und Leitlinien für sozialgerechte und nachhaltige Komponenten zu erarbeiten. Im Falle einer Innenentwicklung durch einen Vorhabenträger können diese transparent, übersichtlich und einheitlich angewendet werden.

Zu Ziffer 3 Monitoring der Stadtbezirke 2012-2022:

Die umfangreiche Analyse der gesamtstädtischen Struktur und der einzelnen Bezirke hat ergeben, dass Siedlungserweiterungen vor allem in den Außenbezirken stattgefunden haben. Diese Entwicklung fand in allen Außenbezirken in etwa gleich verteilt statt. Somit war der Leitzatz des aktuell gültigen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1996 erfüllt, dezentral in allen Stadtgebieten Wohnmöglichkeiten anzubieten. Trotz der Siedlungserweiterung vor allem in den Außenbezirken haben alle Bezirke in den letzten 10 Jahren einen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen. Dies war vor allem durch Innenentwicklung (Baulückenschließung, Nachverdichtung etc.) möglich. Im Bezirk Südost fand die größte Innenentwicklung der letzten 10 Jahren statt. Hier können gleich mehrere Projekte genannt werden. Mit dem Pioniergelände, der Wohnanlage Peisserstraße sowie dem Ersatzneubau an der Stargarder Straße können ca. 850 Wohneinheiten geschaffen werden. Das Bayernoil-Areal wurde entgegen dem STEP 2012 nicht als Strategieraum für Wohnen entwickelt. Stattdessen konnte das ehemalige Raffineriegelände einer höherwertigen gewerblichen Nachnutzung in Form des IN-Campus zugeführt werden, was städtebaulich äußerst positiv zu bewerten ist. Der Bezirk Nordwest ist in den letzten 10 Jahren kaum gewachsen. Mit 18.465 Einwohner/-innen ist die Einwohnerzahl lediglich um 3% gestiegen, was dem geringsten Wert von allen Bezirken entspricht. Nach den Bezirken Nordost mit 21.440 Einwohner/-innen und Südost mit 19.145 Einwohner/-innen ist der Bezirk Nordwest der drittbevölkerungsreichste Bezirk.

Zu Ziffer 4 Strategieräume:

Konsequent wurden alle Strategieräume aus dem STEP Grundkonzept Wohnen 2012 in den letzten 10 Jahren entwickelt, bis auf den Strategieraum „Staudinger Hallen“. Da im Strategieraum Bayernoil-Areal keine Wohnbebauung vorgesehen ist, wurde dieser Strategieraum herausgenommen. Stattdessen wurde das Konzept um zwei weitere Strategieräume „Nördlich Westpark“ und „Bestand – Optimierung der Flächenpotentiale“ ergänzt. Die bereits vorhandenen sechs Strategieräume sollen weiter nachhaltig entwickelt werden. Das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll weiterhin im Sinne der Ressourcenschonung verfolgt werden. Daher werden Nachverdichtung, die Entwicklung von Konversionsflächen und Baulückenfüllung priorisiert. Vor allem große Konversionsflächen wie das Pioniergelände, das Bayernoil-Gelände oder das Rieter-Gelände helfen trotz des hohen Siedlungsdrucks, Flächenversiegelungen zu vermeiden. Durch höherwertige Nutzungen der ehemals großflächig versiegelten Industrie- oder Sondergebiete können größere Freiflächenanteile generiert werden. Die Flächenreserven im Flächennutzungsplan und die Potentiale der Strategieräume zur Innenentwicklung reichen laut Maximalprognose bis 2041 aus, sodass voraussichtlich keine wesentlichen Siedlungsentwicklungen für Wohnnutzung im Außenbereich erforderlich sind. Das Grundkonzept Wohnen soll als Grundlage für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) und für die Flächennutzungsplanfortschreibung dienen.

### **III. Fazit**

Mit dem Monitoring Grundkonzept Wohnen Ingolstadt (2012-2022) wird das Bestreben der Stadt deutlich, vorhandene Wohnbauflächenpotentiale der Stadt konsequent auszuschöpfen. Die Stadt Ingolstadt ist unterschiedlich dicht bebaut, während die Kernstadt als „kompakte Stadt“ bezeichnet werden kann ist der Außenraum ländlich geprägt. Wie bereits beim Grundkonzept Wohnen 2012 soll weiterhin das Prinzip der Innenentwicklung weiterverfolgt werden. Dabei haben Konversionsflächen, Baulücken und Nachverdichtungspotentiale eine hohe Bedeutung. Mit dem demographischen Wandel werden neue Wohnformen entstehen und das Thema der Erreichbarkeit an Bedeutung gewinnen. In diesem Zusammenhang sowie aus ökologischen Gründen wird das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ sowie der dreifachen Innenentwicklung immer weiter in den Vordergrund

rücken. Gleichwohl werden nach wie vor Wohnstandorte in den Außenbezirken nachgefragt. Mit dem ISEK soll versucht werden, unterschiedlichen Wohnformen und Bedürfnissen gerecht zu werden.

Ländlich geprägte Ortsteile sollen weiterhin durch die Landschaft getrennt und vor einer Verschmelzung bewahrt bleiben sowie als eigenständige Ortsteile außerhalb der Kernstadt ablesbar bleiben. Damit der 2. Grünring gesichert wird, ist derzeit der Rahmenplan „2. Grünring“ in Bearbeitung.

Nach derzeitigen Erkenntnissen kann ausreichend Wohnraum für das weiter wachsende Ingolstadt zur Verfügung gestellt werden. Um den hohen Wohnraumbedarf der vergangenen Jahre zu decken, wurde der Fokus auf die Quantität gelegt. Das Ziel für die nächsten 20 Jahre ist, die Qualität des Wohnraumes und des Wohnumfeldes stärker in den Fokus zu nehmen (bezahlbarer Wohnraum, soziale Infrastruktur, Gestaltung der Freiräume, Stadt der kurzen Wege).

Anlagen:

Broschüre (Anlage 1)