

V0362/25

Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage sowie einer viergruppigen Kindertagesstätte im „Am Anger 44.“
(Referentin: Frau Wittmann-Brand)

Antrag:

Der Erteilung eines Vorbescheids zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage sowie einer viergruppigen Kindertagesstätte im „Am Anger 44“ wird zugestimmt.

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	10.07.2025	Entscheidung
--	------------	--------------

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit vom 10.07.2025

Frau Wittmann-Brand berichtet, dass der Stadtverwaltung für das Grundstück Am Anger 44 ein Antrag auf die Erteilung eines Vorbescheids vorliege. Derzeit sei das entsprechende Grundstück mit einem Gemeindehaus der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde St. Markus bebaut. Frau Wittmann-Brand erklärt, dass dieses Grundstück nun einer neuen Bebauung zugeführt werden solle. Der entsprechende Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 setzt für das Gebiet, in dem sich das Grundstück befinde, ein allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Das Grundstück Am Anger 44 sei dabei konkret als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Gemeinbedarf werde im Bebauungsplan noch einmal mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Kirche konkretisiert. Frau Wittmann-Brand führt aus, dass die geplante neue Bebauung zwei Wohngebäude mit acht beziehungsweise 11 Wohneinheiten vorsehe. Die Tiefgaragenzufahrt würde über die Straße Am Anger erfolgen. Des Weiteren sei im südlichen Bereich des Grundstückes eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen, die sich in zwei Kindergartengruppen und zwei Kinderkrippengruppen aufteilen, geplant. Frau Wittmann-Brand teilt mit, dass der Bedarf an diesen Betreuungsplätzen im Südosten der Stadt nachgewiesen sei und dies auch das Amt für Kinderbetreuung und -bildung bestätigt habe. Für den Hol- und Bringverkehr, der durch die geplante Kindertagesstätte ausgelöst werden würde, sehe die Planung sieben Stellplätze im Bereich der beiden Wohngebäude vor. Die Zuwegung zur Kindertagesstätte könnte dann über den bereits bestehenden öffentlichen Fußweg erfolgen. Darüber hinaus seien die beiden Wohngebäude mit drei Geschossen und einem ausgebauten Satteldach geplant. Für die Kindertagesstätte sehe die Planung zwei Geschosse vor, so Frau Wittmann-Brand.

Stadtrat Achhammer führt aus, dass man in der CSU-Stadtratsfraktion noch einmal diskutiert habe, ob man diese aktuell zur Verfügung stehende Gemeinbedarfsfläche tatsächlich für die vorliegende Bebauung opfern könne und möchte. Die CSU-Stadtratsfraktion habe anfänglich darüber nachgedacht, ob das Grundstück Am Anger 44 nicht für die im Südosten der Stadt benötigte Schule verwendet werden könnte. Allerdings habe sich relativ schnell herausgestellt, dass das besagte Grundstück viel zu klein für einen Schulbau sei. Zumindest werde ein Teil der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche durch die geplante Kindertagesstätte aufrechterhalten. Wobei es sich bei den beiden Wohngebäuden mit ihren insgesamt 19 Wohneinheiten und der Kindertagesstätte für die Anwohner vielleicht nicht unbedingt um die wünschenswerteste Bebauung handle. Insofern stehe man bei solchen Bauvorhaben immer vor einem Dilemma, erklärt Stadtrat Achhammer.

Zudem werde durch die vorliegende geplante Bebauung das dort derzeit stehende Gemeindehaus der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde St. Markus aufgegeben, was eine reine Entscheidung der Evangelisch-Lutherischen Kirche gewesen sei. Allerdings zeige dies auch deutlich, in welche Richtung es mit den Flächen und Gebäuden der beiden Kirchen gehe. Darüber hinaus könne sich Stadtrat Achhammer auch vorstellen, dass die durch die geplante Baumaßnahme notwendige Fällung des dort vorhandenen Baumbestands auch noch zu Diskussionen führen werde. Insgesamt könne die CSU-Stadtratsfraktion dem vorliegenden Antrag allerdings schweren Herzens zustimmen, teilt Stadtrat Achhammer mit. Gleichwohl die geplante Bebauung durchaus für Kontroversen in der Bevölkerung vor allem aus den von ihm angesprochenen Punkten heraus sorgen werde.

Stadträtin Leininger erwähnt, dass es sich bei den vorliegenden Plänen um eine an diesem Ort ganz schön spürbare Nachverdichtung handle. Allerdings ließen sich in der näheren Umgebung zum geplanten Bauvorhaben durchaus Beispiele finden, die eine solche Bebauung rechtfertigen. Zudem ist die Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN der Ansicht, dass der Stadt Ingolstadt durch die vorliegend geplante Bebauung auch ein Vorteil entstehe, da man den Raum für eine in diesem Stadtgebiet benötigte Kindertagesstätte erhalte. Bei diesem Thema gebe es natürlich auch immer den Schmerz der Anwohner über den Verlust des lieb gewordenen Anblicks und des zur Verfügung gestandenen Platzes. Insgesamt gesehen komme man letztendlich allerdings nicht um eine Nachverdichtung herum, betont Stadträtin Leininger. Man müsse den Platz, der in den Städten noch zur Verfügung stehe, sinnvoll nutzen, um eine weitere Versiegelung und ein Ausufern der bestehenden Siedlungsgrenzen zu vermeiden. Darüber hinaus sei das vorliegende Bauvorhaben auch ein Beispiel dafür, dass man Zeuge eines Transformationsprozesses von vielen kirchlichen Immobilien werde. Stadträtin Leininger erläutert, dass sowohl die evangelisch-lutherische als auch die katholische Kirche viele Mitglieder verloren haben. Aus diesem Grund werde es in Zukunft an der einen oder anderen Stelle so sein, dass kirchliche Liegenschaften verkauft und auch sakrale Gebäude umgewidmet werden. Stadträtin Leininger ist der Ansicht, dass es die Aufgabe der Stadt Ingolstadt und des Stadtrates sei, diesen Prozess zu begleiten. Die Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN werde der vorliegenden Beschlussvorlage zustimmen, teilt Stadträtin Leininger mit.

Stadtrat Dr. Schuhmann merkt an, dass man heutzutage nicht mehr von einer Nachverdichtung, sondern von einer Binnenentwicklung spreche. Des Weiteren weist er darauf hin, dass sowohl die Kindertagesstätte als auch der Wohnbau dringend notwendig seien. Da es sich beim vorliegenden Bauvorhaben um eine Binnenentwicklung im erträglichen Maß für die Anwohner handle, könne die SPD-Stadtratsfraktion der vorliegenden Beschlussvorlage zustimmen.

Stadtrat Wöhrle führt aus, dass es sich bei dem vorliegenden Grundstück um eine Gemeinbedarfsfläche innerhalb der Stadt handle. In diesem Zusammenhang weist er darauf hin, dass man als Stadt Ingolstadt immer wieder auf der Suche nach vernünftigen und etwas größeren Grundstücken für Einrichtungen des Gemeinbedarfs sei. Beim vorliegenden Bauvorhaben werde nun das Grundstück in eine Fläche für Wohnbebauung und Gemeinbedarf aufgeteilt. Dieser Schritt sollte reiflich überlegt sein, da die kommenden Generationen auch wieder Flächen für den Gemeinbedarf suchen werden. Da es solche Flächen wie das vorliegende Grundstück heutzutage nur noch sehr selten gebe, möchte Stadtrat Wöhrle wissen, ob man in Zukunft in diesem Bereich der Stadt keine weiteren Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen mehr benötige. Des Weiteren könne man der Beschlussvorlage entnehmen, dass sich die GFZ bei dem vorliegenden Bauvorhaben insgesamt von 0,8 auf 1,01 erhöhe. Hierzu möchte Stadtrat Wöhrle in Erfahrung bringen, aus welchem Grund die GFZ erhöht worden sei und ob man diese nicht auf 0,8 belassen könnte.

Frau Wittmann-Brand erläutert, dass für das Grundstück Am Anger 44 derzeit ein Gemeinbedarf festgesetzt sei. Allerdings befinde sich das Grundstück nicht im Eigentum der Stadt Ingolstadt. Deshalb könne die Stadt zum Beispiel auch nicht bestimmen, dass die Kirchengemeinde eine größere Kindertagesstätte bauen solle. Des Weiteren habe die Stadtverwaltung das Baurecht aus der näheren Umgebung abgeleitet. So weise die Weisbergerstraße unter anderem eine dreigeschossige Bebauung inklusive ausgebautem Dach mit 11 Wohneinheiten pro Baukörper auf. Zudem sei auch für das angrenzende Nachbargrundstück eine Wohnraumerweiterung geplant, der der Stadtrat mit entsprechendem Rahmenplan bereits zugestimmt habe. Dort habe die ursprüngliche Erhöhung der GFZ bei 0,88 gelegen. In einem genehmigten Vorbescheid für die Wohnraumerweiterung sei die GFZ dann noch einmal auf 0,91 erhöht worden. Frau Wittmann-Brand führt aus, dass der Bebauungsplan in diesem Bereich eine GFZ von 0,8 für das gesamte Grundstück Am Anger 44 festsetze. In den Vorgesprächen für den Vorbescheid habe die Stadtverwaltung vereinbart, dass man eine Erweiterung der GFZ von 0,8 auf 0,9 auf das gesamte Grundstück gerechnet zulasse. Da nun die Fläche im südlichen Bereich aus dem Grundstück herausgeteilt werden solle, erhalte man für die Wohnbebauung eine GFZ von 1,01. Auf das gesamte Grundstück gerechnet bleibe die GFZ allerdings bei 0,9, betont Frau Wittmann-Brand.

Stadtrat Achhammer berichtet, dass mit dem vorliegenden Beschluss auch das Baurecht von einer Fläche für Gemeinbedarf auf eine Fläche für Wohnbebauung geändert werden solle. Angesichts dessen möchte er in Erfahrung bringen, ob der Stadtrat diesem Baurecht zustimmen müsse, wenn die evangelisch-lutherische Kirche bei einer Nichterteilung des Baurechts gegen die Stadt Ingolstadt klagen würde.

Frau Wittmann-Brand erklärt, dass der Stadtrat mit einem heutigen Beschluss das gemeindliche Einvernehmen für das vorliegende Bauvorhaben erteile. Sofern kein positiver Beschluss in der heutigen Ausschusssitzung gefasst werde, würde die Stadtverwaltung den zugrunde liegenden Antrag auch nicht positiv bescheiden.

Oberbürgermeister Dr. Kern stellt klar, dass in der vorliegenden Sache eine Entscheidung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit gefragt sei. Vorliegend gehe es um die Erteilung eines Vorbescheides, dem man in der heutigen Sitzung zustimmen könne oder nicht.

Stadtrat Achhammer entgegnet, dass er seine Frage konkreter formulieren möchte. Er möchte in Erfahrung bringen, ob bei einer Nichterteilung des gemeindlichen Einvernehmens eine Klage der evangelisch-lutherischen Kirche eine Aussicht auf Erfolg hätte.

Frau Wittmann-Brand schildert, dass man den beantragten Befreiungen vonseiten der Stadtverwaltung aus zustimmen würde. Diese Zustimmung habe die Stadtverwaltung auch entsprechend begründet. Gleichwohl habe die evangelisch-lutherische Kirche keinen Anspruch auf diese Befreiungen. Deshalb ließe sich die Stadtverwaltung nun das gemeindliche Einvernehmen vonseiten des Stadtrates in der heutigen Ausschusssitzung erteilen, sodass sie dann den Antrag auf Vorbescheid positiv bescheiden könne. Frau Wittmann-Brand betont, dass der Vorbescheid selbstverständlich vonseiten der Nachbarn anfechtbar sei. Die Stadtverwaltung gehe allerdings davon aus, dass die entsprechende Begründung der Befreiungen vor Gericht standhalten würde.

Stadtrat Wöhrle möchte in Erfahrung bringen, ob die sich für das Wohnungsbaugrundstück rechnerisch ergebende GFZ von 1,01 bindend sei und nicht mehr geändert werden könne.

Wenn die Stadtverwaltung den Vorbescheid mit den entsprechenden Befreiungen erteile, dann dürfe der Bauherr natürlich auch diese Dichte realisieren, schildert Frau Wittmann-Brand. Wenn sich der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit beim Wohnungsbaugrundstück nun allerdings gegen die GFZ von 1,01 ausspreche, dann müsste die Stadtverwaltung noch einmal mit dem Bauherrn nachverhandeln.

Stadtrat Meier möchte wissen, ob man die GFZ über die Realteilung des Grundstücks so anpassen könne, dass man die Vorgaben des Bebauungsplans erfülle.

Die Grundstücksteilung sei so vorgenommen worden, dass sie von der Erschließung her sinnvoll sei, führt Frau Wittmann-Brand aus. Des Weiteren habe man bei der Grundstücksteilung darauf geachtet, dass die Abstandsflächen der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück zu liegen kommen. Andernfalls hätte man für die Abstandsflächen wieder entsprechende Dienstbarkeiten benötigt, da die beiden Grundstücke laut der evangelisch-lutherischen Kirche zu Folge an zwei unterschiedliche Interessenten veräußert werden sollen. Zudem würde die Dichte der Bebauung größer werden, je kleiner man das Grundstück mache. Deshalb sei die Grundstücksteilung auch so vorgenommen worden, dass sich um die Baukörper herum gut nutzbare Freiräume ergeben. Frau Wittmann-Brand schildert, dass es sich bei den geplanten Wohngebäuden und der Kindertagesstätte um Baukörper handle, die in der direkten Nachbarschaft vorkommen. Allerdings werde über den Rahmenplan gewährleistet, dass die Gebäude der umliegenden Nachbargrundstücke auch aufstocken dürfen. Zumal man Dachgeschossflächen aufgrund der kürzlich erfolgten Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nun verfahrensfrei und ohne zusätzlich notwendig werdende Stellplätze ausbauen dürfe. Angesichts dessen sei in der näheren Nachbarschaft durchaus ein gewisses Potenzial zur Wohnraumerweiterung vorhanden, das die Stadt Ingolstadt allerdings auch befürworte. Denn im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK 2040+) habe man festgelegt, dass man sich zuerst in den gebauten Bereichen eine Wohnraumerweiterung befürworten, bevor man auf der grünen Wiese zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau ausweise, erklärt Frau Wittmann-Brand.

Stadtrat Wöhrle möchte in Erfahrung bringen, ob die Eigentümer der umliegenden Häuser aufgrund der vorliegend geplanten Bebauung auch eine Aufstockung für ihre Gebäude einfordern können.

Frau Wittmann-Brand führt aus, dass man die Aufstockung bei den Gebäuden auf dem Nachbargrundstück bereits genehmigt habe. Hierbei sei für die Wohnraumerweiterung die GFZ auf 0,91 erhöht worden. Für die vorliegend geplante Bebauung habe die Stadtverwaltung die GFZ über das gesamte Grundstück gerechnet auf 0,9 beschränkt.

Mit allen Stimmen:

Entsprechend dem Antrag genehmigt.