

BESCHLUSSVORLAGE V0553/25 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Münster, Philipp
	Telefon	3 05-2110
	Telefax	3 05-2149
	E-Mail	stadtplanungsamtt@ingolstadt.de
	Datum	11.08.2025

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	15.10.2025	Vorberatung	
Stadtrat	30.10.2025	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 122 A „Lindberghstraße“

-Aufstellungsbeschluss / Entwurfsgenehmigung -

(Referentin: Frau Wittmann-Brand)

Antrag:

1. Für die Grundstücke an der Ecke Münchener Straße/Lindberghstraße wird die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des gemäß § 30 Abs. 3 BauGB einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 122 A „Lindberghstraße“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5750, 5750/1 und 5750/2 der Gemarkung Ingolstadt.
2. Das Bauleitplanverfahren gem. Ziffer 1 wird als Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB 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 Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 122 A „Lindberghstraße“ inklusive Begründung wird genehmigt.
4. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des entsprechenden Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches beauftragt.

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:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	☐ 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. § 1 Abs. 3 BauGB☐ Freiwillige Aufgabe

a.

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:

I. Beschreibung des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt an der Ecke Münchener Straße/Lindberghstraße, im sogenannten Antonviertel, südlich der Donau. Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 5750, 5750/1 und 5750/2 der Gemarkung Ingolstadt. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich die Grundschule und die Kirche St. Anton mit Gemeindezentrum. In der näheren Umgebung befinden sich der Hauptbahnhof, mehrere Schulen, Einzelhandel, Dienstleister und Gastronomie.

II. Anlass der Planung und städtebauliche Zielsetzung

Anhaltend hohe positive Wanderungssalden haben in Ingolstadt in den vergangenen Jahren zu einem hohen Bevölkerungswachstum und einer massiven Nachfrage nach Wohnraum geführt. Diese Entwicklung wird sich nach einschlägigen Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik in den kommenden Jahren fortsetzen. Um einer Verknappung und damit einer weiteren Verteuerung des Wohnens gegenzusteuern, beabsichtigt die Stadt, innerstädtische Flächen zu aktivieren und die Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau zu fördern.

Vor diesem Hintergrund soll zusätzlicher öffentlich geförderter Wohnraum zum bereits vorhandenem Wohnungsbestand am Standort Ecke Münchener Straße/Lindberghstraße entstehen, der sich im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) befindet. Dieser liegt in der Stadt sehr zentral und ist verkehrlich sehr gut angebunden, da es kurze Wege zur Innenstadt, zur Nahversorgung, zu Schulen sowie dem Hauptbahnhof gibt. Um diese städtebauliche Entwicklung einzuleiten und rechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Areal erforderlich.

Von der GWG wird angestrebt, qualitätsvollen und bezahlbaren zusätzlichen Wohnraum durch Umnutzungen, Aufstockungen und Ergänzungsbauten zu schaffen. Dabei soll sich der aus der vorhandenen Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab (bisher galt als planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage § 34 BauGB) nicht wesentlich ändern. Dies soll erreicht werden durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB), der ergänzend für das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisierte Baurecht Flächen für die soziale Wohnraumförderung festsetzt.

Der Bebauungsplan soll zudem eine dem Ort angemessene und verträgliche städtebauliche Dichte ermöglichen, um die Ausnutzung des vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB bei Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Zu diesem Zweck werden die Abstandsflächen abweichend von der städtischen Abstandsflächensatzung analog den Bestimmungen in Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) auf 0,4 H (40 Prozent der Wandhöhe des Gebäudes), jeweils aber mindestens auf 3 m festgesetzt.

Trotz der Nachverdichtung soll außerdem eine Wohnumgebung garantiert werden, welche den Belangen der Klimaanpassung Rechnung trägt und eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner bietet. Dazu wird für mindestens 20 % der Baugrundstücke ein Pflanz- und Erhaltungsgebot und für Dachflächen von Gebäuden bis 15° Dachneigung eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese Begrünungsmaßnahmen entfalten darüber hinaus positive Wirkungen auf die Lufthygiene (Staubbindung), die Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung bei der Dachbegrünung), den Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die Starkregenvorsorge durch den Wasserrückhalt.

Art- und Maß der Nutzung sowie die Auswirkungen der Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet auf andere planungsrechtliche Belange wie beispielsweise Naturschutz, Schallschutz etc. richten sich weiterhin nach § 34 BauGB und werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft.

III. Vorhandenes Baurecht / Art des Verfahrens

Für das Planungsgebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, die Grundstücke sind dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die für die planungsrechtliche Zulässigkeit erforderliche gesicherte Erschließung liegt vor und Art sowie Maß der Nutzung leiten sich aus der vorhandenen Bebauung im Planungsumgriff ab. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche gem. § 1 Absatz 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Deshalb steht die geplante Nutzung der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Da es sich bei der angestrebten städtebaulichen Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche mit 5.695 qm liegt unter 20.000 qm) erfüllt sind, bietet es sich an, das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Ausschlussgründe gem. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

Aufgrund des bereits vorhandenen Baurechts und der Beschränkung auf wenige städtebaulich notwendige Festsetzungen im Bebauungsplan 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 (§ 1 a Abs. 3 BauGB) sind im Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB entbehrlich (§ 13 a Abs. 2 Nrn. 1 und 4, § 13 Abs. 3 BauGB). Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange auf den bereits jetzt als Wohnareal genutzten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (nach allgemeinen Grund-sätzen) zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bleibt hiervon jedoch unberührt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise vorhanden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten zu erwarten ist, die den Standort für die Planung in Frage stellen. Andere von der Bauleitplanung berührte Umweltbelange sind derzeit nicht erkennbar. Sollte sich im Laufe der Planung der Bauvorhaben dennoch herausstellen, dass sich der vorliegende Entwurf für die Erweiterung einer bestehenden Wohnbebauung auf relevante Umweltbelange (z.B. Schutz der Lebensstätten von Fledermäusen und Gebäudebrütern) auswirkt, werden diese in den anschließenden Baugenehmigungsverfahren angemessen berücksichtigt.

Anlagen

1. Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
2. Bebauungs- und Grünordnungsplan