

BESCHLUSSVORLAGE V0573/25 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	22.08.2025

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

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 C Ä I „Schulcampus Nord-Ost“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

- Aufstellungs-/Änderungsbeschluss -

(Referentin: Frau Wittmann-Brand)

Antrag:

1. Im Ingolstädter Nordosten wird für den Bereich östlich der Schölnhammer- sowie der Glätzlstraße die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 115 C Ä I „Schulcampus Nord-Ost“ beschlossen, welcher einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 115 C „Schölnhammer-, Glätzl-, Römer-, Ziegeleistraße und BAB“ ändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 115 C „Schulcampus Nord-Ost“ umfasst ganz oder teilweise(*) folgende Grundstücke der Gemarkung Ingolstadt:

3510/2, 3510/6, 3510/7, 3510/8, 3510/61, 3510/62, 3510/64 und 3510/65*.

2. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.
3. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der entsprechenden Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) beauftragt.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ☐ ja ☒ nein

☒ Pflichtaufgabe gem. § 1 Abs. 3 BauGB

☐ 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 sowie Veröffentlichung im Internet und im Stadtplanungsamt.	

Kurzvortrag:

Das ca. 3,38 ha große Plangebiet befindet sich im Nordosten von Ingolstadt. Östlich des Planungsumgriffes befindet sich in ca. 250 Meter Entfernung die Bundesautobahn 9. Im Süden tangiert die Römerstraße das Plangebiet, im Westen die Schölnhammerstraße, welche nach Norden hin zur schmäler werdenden Glätzlstraße wird. 250 Meter nördlich des Plangebietes liegen die Flächen des 2. Grünrings. Diese werden durch die vorliegende Planung nicht in Anspruch genommen.

Anlass der Planung

Die demographischen, gesellschaftlichen und bildungspolitischen Entwicklungen führen innerhalb der Stadt Ingolstadt zu steigenden Schülerzahlen, die einen dringenden Handlungsbedarf begründen. Laut Schulentwicklungsbericht 2025 (V0437/25) wird in den nächsten Jahren die Schüleranzahl in Grund-, Mittel-, Realschulen und Gymnasien im Stadtgebiet weiter ansteigen. Vorhandene Kapazitäten (auch mit Interimslösungen) sind nicht bedarfsdeckend, sodass ein hoher Handlungsbedarf zur Einsteuerung und Umsetzung von Schulneubaumaßnahmen besteht. Hinzukommen bautechnische und pädagogische Dringlichkeiten, welche den Handlungsdruck weiter verstärken.

Historie

Ursprünglich war die Errichtung der für den Schulsprengel Nord-Ost dringend benötigten Mittelschule auf einer Fläche südlich des Augrabens geplant. Der diesbezügliche Bebauungsplan Nr. 613 Ä I „Mittelschule Nord-Ost – südlich Augraben“ wurde vom Stadtrat am 14.12.2020 als Satzung beschlossen. Im Rahmen eines am 24.07.2022 durchgeführten Bürgerentscheides hat sich die Ingolstädter Bevölkerung jedoch im Nachgang gegen den geplanten Schulstandort ausgesprochen, sodass in der Folge der geplante Neubau der Mittelschule Nord-Ost am Augraben nicht umgesetzt werden konnte. In der Zwischenzeit wurden weitere mögliche Standorte für die dringend benötigte Mittelschule im Schulsprengel Nord-Ost geprüft. So unter anderem auch der

Standort im sogenannten IN-Quartier, für welches sich derzeit ebenfalls ein Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Aufstellung befindet. Da der aktuelle Grundstückseigentümer und Investor im Jahr 2023 Insolvenz angemeldet hat und das diesbezügliche Insolvenzverfahren bis dato noch nicht abgeschlossen ist, hat die Stadt aktuell weder Zugriff auf die Flächen im Plangebiet noch ist absehbar, ob bzw. wann das Bauleitplanverfahren weitergeführt und zu einem Abschluss gebracht werden kann.

Gemäß dem am 17.12.2024 notariell beurkundeten Grundstückstauschvertrag (vgl. Beschluss des Stadtrates vom 22.10.2024; V0671/24) soll das Eigentum des ehemaligen Rosner Geländes östlich der Schölnhammerstraße nach Abbruch der bestehenden Gebäude in das Eigentum der Stadt übergehen. Seitens des Hochbauamtes wurde in diesem Zusammenhang die grundsätzliche Realisierbarkeit der benötigten Mittelschule Nord-Ost sowie der 3. Staatlichen Realschule inklusive Sportanlagen auf den besagten Grundstücken im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die Umsetzbarkeit der beiden Schulen inklusive der für den Schulbetrieb erforderlichen Sportanlagen, welche ergänzend durch Vereins- und Breitensport genutzt werden sollen, auf der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche grundsätzlich möglich ist, wenngleich die zur Verfügung stehende Fläche knapp bemessen ist.

Der Ingolstädter Stadtrat hat vor diesem Hintergrund am 29.07.2025 (V0394/25) im Rahmen des „Konsolidierungsprogramms Bauinvestitionen Finanzplanungszeitraum zum Haushaltsjahr 2026 ff.“ beschlossen, die Neubauten der Mittelschule Nord-Ost und der 3. Staatlichen Realschule auf die Jahre 2026 ff. vorzuziehen und damit zeitgleich zu errichten. Außerdem sollen die neu errichteten Flächen der Mittelschule übergangsweise zur Vollausslagerung des Katharinen Gymnasiums genutzt werden.

Raumprogramm Schulneubauten und Sportanlagen

Gemäß der aktuellen Schulentwicklungsprognose wird sich die Mittelschule Nord-Ost auf eine Größe von ca. 30 Klassen / 5 Züge (ca. 750 Schülerinnen und Schüler) entwickeln. Die neu gegründete 3. Staatliche Realschule soll eine Gesamtkapazität von 30 Klassen / 5 Züge (ca. 780 Schülerinnen und Schüler) aufweisen. Durch das geplante vorgesehene flexible Raumkonzept mit Multifunktions- und Ganztagsbetreuungsräumen in Klassenzimmergröße können interimweise zusätzliche Klassen beschult und so Schülerspitzen ohne weitere bauliche Maßnahmen abgefangen werden. Zudem sind ein zentraler Küchen- und Speisenbereich für die beiden Schulen sowie Flächen für eine gebundene Ganztagschule/offene Ganztagsbetreuung eingeplant.

Während der Generalsanierung, Umbau und Erweiterung des Schulgebäudes des Katharinen-Gymnasiums an der Jesuitenstraße soll nach Fertigstellung des Schulneubaus an der Schölnhammerstraße vor Bezug durch die Mittelschule interimweise zunächst das Katharinen-Gymnasium in die Räumlichkeiten des Neubaus ausgelagert werden. Mit dem Gesamttraumprogramm der Mittelschule und ergänzender Nutzung von naturwissenschaftlichen Fachräumen der 3. Staatlichen Realschule kann laut dem städtischen Schulverwaltungsamt für das Katharinen-Gymnasium ein bedarfsdeckendes Interimsraumprogramm für 49 Klassen und Kurse / 5,4 Züge (ca. 1.280 Schülerinnen und Schüler) mit offener Ganztagsbetreuung sichergestellt werden.

Neben den beiden Schulen sind im Plangebiet zudem der Neubau einer Dreifach- und Doppelsporthalle (inkl. Umkleideräume) sowie Freisportflächen wie beispielsweise Allwetterplatz, Rasenspielfeld, Rundlaufbahn und ähnliches vorgesehen. Die neu entstehenden Sportstätten sollen nach dem Vorrang des Schulsports wochentags ab 17:00 Uhr bis 22:00 Uhr sowie samstags und sonntags von 10:00 bis 18:00 Uhr dem Vereins- und Breitensport zur Verfügung stehen.

Detailliertere Informationen zum Gesamttraumprogramm der beiden Schulneubauten sowie der vorgesehenen Sportanlagen sind der entsprechenden Sitzungsvorlage des Schulverwaltungsamtes zu entnehmen.

Plankonzept

Der Schulcampus soll im Bebauungsplan als zusammenhängende Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Anlagen für sportliche und soziale Zwecke“ ausgewiesen werden. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Gebäude, Anlagen und Freiflächen für Schulen und ganztägige Kinderbetreuung einschließlich ergänzender Einrichtungen wie Küchen, Mensen, Cafés, Veranstaltungsräume, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume, Pausenhofflächen, Gerätehäuser, Fahrrad- und Rollerabstellplätze, Stellplätze sowie Versorgungsanlagen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Die zulässigen Gebäude, Anlagen und Freiflächen können untergeordnet auch außerschulisch zu sonstigen, dem Gemeinbedarf dienenden Bildungs-, sozialen und kulturellen Zwecken genutzt werden.

Um den umfangreichen Flächenbedarf der beiden Schulen abwickeln zu können, ist im vorliegenden Planentwurf die Festsetzung einer GRZ von 0,8 vorgesehen. Dies entspricht dem grundsätzlichen oberen Orientierungswert der BauNVO. Bezüglich der Höhenentwicklung ist eine Staffelung vorgesehen. Während im Süden, wie bei den bereits vorhanden Gebäuden, welche abgebrochen werden sollen, zukünftig eine Fünfgeschossigkeit mit einer maximalen Wandhöhe von 23 Metern zulässig sein soll, ist im nördlichen Teilbereich eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Wandhöhe von 17 Metern vorgesehen. So wird im Rahmen der städtebaulichen Konzeption auf die angrenzende kleinteilige Nachbarbebauung im Norden reagiert und ein verträglicher Übergang geschaffen. Basierend auf der festgesetzten Baugrenze, den vorgegebenen maximalen Höhenentwicklungen sowie der festgesetzten Abstandsflächentiefe von 0,4 H (mindestens 3 Meter) innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf werden zwar die Abstandsflächen zur Nachbarschaft gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eingehalten, allerdings wird von der derzeit geltenden städtischen Abstandsflächensatzung abgewichen. Die Abweichung ist jedoch erforderlich, um das gewollte städtebauliche Konzept im Plangebiet umzusetzen. Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist bei Einhaltung der Vorgaben der BayBO sowie der einschlägigen DIN-Vorschriften als erfüllt anzusehen und erfordert keine weiteren Nachweise. Auch ist keine beeinträchtigende Verschattung der angrenzenden oder innenliegenden Flächen erkennbar. Des Weiteren stellt die getroffene Festsetzung zur Abstandsflächentiefe eine deutliche Verbesserung im Vergleich zu der nach derzeitigem Planungsrecht in einem Gewerbegebiet zulässigen Abstandsfläche von 0,2 H dar.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl soll verzichtet werden, da die Kubaturen der Gebäude durch die GRZ und die Wandhöhe ausreichend definiert sind. Gerade bei öffentlichen Bauten, wie beispielsweise Schulbauten kann so innerhalb der Gebäudegrundrisse zum Beispiel durch Lufträume oder Splitlevel planerisch freier agiert werden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 115 C „Schölnhammer-, Glätzl-, Römer-, Ziegeleistraße und BAB“ vorgesehene Baumreihe entlang der Schölnhammerstraße, die auf Privatgrund bisher nicht gepflanzt wurde, soll gesichert und mit dem Schulneubau umgesetzt werden. Daher wird im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans eine 4 m breite private Grünfläche mit Baumpflanzungen festgesetzt. Zu den gewerblichen Flächen nach Osten sowie zur Wohnbebauung nach Norden werden außerdem Pflanzgebote festgeschrieben, die als grüner Puffer zu den anliegenden Nutzungen dienen sollen. Bei der Errichtung von Flachdächern ist eine Dachbegrünung verpflichtend vorgesehen. Diese kann mit technischen Anlagen zur Solarnutzung überstellt werden.

Die Flächen des neuen Schulcampus werden über die bestehende Römerstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Diese ist im Bereich des Planungsumgriffs vierspurig ausgebaut, eine Linksabbiegespur ist vorhanden. Die weitere verkehrliche Erschließung erfolgt über die 10 m breite Schölnhammerstraße im Westen bzw. die H.-P.-Müller Straße im Osten. Aufgrund des Flächenbedarfs durch die Mehrfachnutzung (Mittel- und Realschulnutzung) wird voraussichtlich der Einzug eines Teilbereiches der H.-P.-Müller-Straße erforderlich. Neben der gewonnenen Fläche des entfallenden Straßenraums entsteht durch die Verbindung des südlichen Teils und des nördlichen Teils eine zusammenhängende Fläche, die deutlich flexibler beplant und anschließend genutzt werden kann. An der Stelle, an der die östliche H.-P.-Müller-Straße abknickt, wird ein

Wendehammer vorgesehen, dessen Dimensionierung den gewerblichen LKW-Verkehr berücksichtigt. Die Erschließung der drei angrenzenden Grundstücke vom öffentlichen Straßenraum wird durch die Planung sichergestellt. Der Schulcampus wird zukünftig von zwei Seiten erschlossen. Die Haupteerschließung wird von der Schölnhammerstraße erfolgen, an der auch die Busse halten werden. Eine zusätzliche Erschließung ist von der H.-P.-Müller-Straße aus gegeben.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens werden in Abstimmung mit den von der Planung betroffenen Fachstellen die notwendigen Gutachten beauftragt. Relevant wird voraussichtlich die Erstellung eines Lärmgutachtens, eines Verkehrsgutachtens, sowie ggf. artenschutzrechtliche Betrachtungen. Im Zuge der Gutachten wird auch die Interimsnutzung des Katharinen-Gymnasiums mit berücksichtigt. Es wird erwartet, dass insbesondere in Hinblick auf die verkehrliche Erschließung weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Schulwegsicherheit und zur Gewährleistung der Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich sein werden, zum Beispiel zusätzliche Lichtsignalanlagen an der Römerstraße. Aufgrund der Schülerzahlen ist die VGI frühzeitig einzubinden, um Bedarfe der Schülerbeförderung sowie Buslinienanpassungen festzulegen.

Das Verfahren wird auch zeigen, ob der bestehende Spielplatz an Ort und Stelle erhalten werden kann oder ob er verlegt werden muss.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den für den Schulcampus „Nord-Ost“ vorgesehenen Bereich größtenteils als gewerbliche Fläche bzw. gewerbliche Fläche mit Emissionsbeschränkung aus. Im Norden ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie eine gemischte Baufläche dargestellt. Da die vorgesehene, künftige Nutzung somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens erforderlich.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Umgriff des seit 27.02.1992 rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 C „Schölnhammer, Glätzl-, Römer-, Ziegeleistraße und BAB“. Dieser weist in dem von der aktuellen Planung für den Schulcampus betroffenen Bereich im Norden Mischgebietsflächen und im Süden hauptsächlich Gewerbegebietsflächen aus. Zusätzlich werden eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, private Grünflächen sowie Straßenverkehrsflächen und kleinteilige Versorgungsflächen festgesetzt. Innerhalb der Gewerbegebietsflächen ist eine dreigeschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig. Innerhalb der Mischgebietsfläche weist der derzeit geltende Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung mit einer GFZ von 0,6 und einer GRZ von 0,3 aus. Da die Errichtung von Schulbauten sowie die (teilweise) Überplanung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im vorliegenden Rahmen nicht realisierbar sind, müssen mit Änderung des bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 115 C im besagten Teilbereich erst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Verfahren

Das Bauleitplanverfahren soll im sogenannten Regelverfahren durchgeführt werden. Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss wird somit zeitnah die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sollte sich im Zuge der weiteren Planungen herausstellen, dass tatsächlich – wie im vorliegenden Entwurf – die Überplanung eines Teilbereiches der bestehenden H.-P.-Müller-Straße erforderlich ist, wird seitens der Verwaltung parallel zum Bauleitplanverfahren ein eigenständiges Entwurfsverfahren gemäß Art. 8 Abs.1 Satz 1 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) durchgeführt.

Anlagen

- Anlage 01: Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
- Anlage 02: Bebauungs- und Grünordnungsplan
- Anlage 03: Begründung der Flächennutzungsplanänderung
- Anlage 04: Änderung des Flächennutzungsplanes

Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird auf den Druck der Anlagen verzichtet. Diese können im Rats- und / oder Bürgerinformationssystem eingesehen werden.
