



Stadt Ingolstadt

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“

Begründungsvorentwurf

(gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

I. Begründungsvorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“	4
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.1 Planungsanlass.....	4
1.2 Planungsziel	5
2 Beschreibung des Änderungsbereiches.....	5
2.1 Lage des Plangebietes/Änderungsbereiches	5
2.2 Bestandssituation/derzeitige Umfeldnutzungen.....	5
2.3 Städtebauliche Konzeption.....	6
2.4 Erschließung	6
2.4.1 Verkehrliche Erschließung	6
2.4.2 Soziale Infrastruktur.....	7
3 Flächennutzungsplan.....	7
4 Künftige Flächennutzungsplandarstellung.....	8
5 Umweltauswirkungen.....	9
6 Sonstige Auswirkungen der Planung.....	9
6.1 Immissionen/Emissionen.....	9
6.1.1 Emissionen.....	9
6.1.2 Immissionen.....	10
6.2 Altlasten/Kampfmittelgefährdung.....	10
6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
7 Umsetzung der Planung	11
8 Flächenaufteilung.....	11
9 Quellenverzeichnis.....	11
II. Anhang.....	11

Anlagen werden im weiteren Verfahren bedarfsgerecht ergänzt.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Grauumrandeter Änderungsbereich vor der Änderung	8
Abbildung 2: Flächenbilanz Änderung des Flächennutzungsplanes	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Änderung im Flächennutzungsplan.....	9
--	----------

I. Begründungsvorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“

Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt begründet die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“ und seiner Einzelheiten wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass

Das Areal um das ehemalige Körnermagazin erfährt seit dem Weggang der jahrzehntelangen Nutzung als Produktionsstätte eine städtebauliche Mindernutzung. Die Lage zwischen Technischer Hochschule und dem Alf-Lechner-Museum in der Kernstadt wohnt ein erhebliches städtebauliches Potential inne. Die vorliegende Konzeptstudie wurde ausgearbeitet, um Potentiale und augenfällige städtebauliche Defizite zu beseitigen. Sie dient als Grundlage für die Bauleitplanung.

Die Stadt Ingolstadt verzeichnete in den letzten Jahren ein kontinuierliches Einwohnerwachstum. Im Jahr 2018 wuchs sie um ca. 1.700 Einwohner. Die Nachfrage nach Wohnungen bleibt stabil auf hohem Niveau. Die nahegelegene Technische Universität verursacht zudem eine Nachfrage an studentischem Wohnen. Zur Befriedigung der Nachfrage ist insbesondere in integrierten innerstädtischen Gemengelagen unter anderem auch Wohnraum für Hochschulstudenten vorzusehen.

Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers geht hervor, dass ein flexibles Nutzungskonzept umgesetzt werden soll.

Die vorgesehenen Nutzungen stehen nicht im Einklang mit den behördenverbindlichen Darstellungen im Flächennutzungsplan – siehe Punkt 3 auf der Seite 7. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist zur Vorbereitung der Planung notwendig.

1.2 Planungsziel

Das ehemalige Körnermagazin und die Geschützremise bedürfen dringend einer Revitalisierung. Die vorliegende Konzeptstudie von Böhm & Thesing Architekten greift den wertvollen Bestand auf und ergänzt ihn durch Neubauten zu einem städtischen Quartier.

Kernziel der Planung ist die Stärkung des Hochschulstandortes durch ergänzende Leistungen zur Erleichterung der Lebensumstände. Den Städtetourismus vergisst die Planung ebenso wenig wie die ansässige Bevölkerung, die durch zusätzlichen Wohnraum und Erwerbsmöglichkeiten und Teilhabe an den kulturellen und sozialen Leistungen profitieren soll.

2 Beschreibung des Änderungsbereiches

2.1 Lage des Plangebietes/Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“ liegt im nordöstlichen Stadtkern im Bereich der ehemaligen Festungswerke an der Esplanade. Die Artillerieremise und das Körnermagazin sind in ihren Grundstrukturen noch erhalten.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im **Nordwesten** durch die Grundstücksbereiche Esplanade 13a, 17b und 19c,

im **Nordosten** durch die Esplanade,

im **Südwesten** durch das Finanzamt und

im **Südosten** durch das Kesselhaus und das Alf Lechner Museum.

Die Abgrenzung erfolgt nicht parzellenscharf und geht nicht zu 100 % mit dem tatsächlichen Grundstückszuschnitt konform.

2.2 Bestandssituation/derzeitige Umfeldnutzungen

Das Körnermagazin ist zurzeit mit der Remise baulich verbunden und wird als ein Gebäudekomplex wahrgenommen. Trotz der hochwertigen Lage und des historischen Potentials liegt die Fläche mit Kontakt zur Hochschule brach. Der rückwärtige Teilbereich wird durch die Stadtwerke und das Alf Lechner Museum genutzt. Dahinter erstreckt sich ein Grünzug, der vor der ehemaligen mittelalterlichen Stadtmauer liegt. Im Nordwesten schließen Wohnhäuser und wohnverträgliche Nutzungen, wie z. B. eine Arztpraxis an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Esplanade sind die Agentur für Arbeit und die Technische Hochschule Ingolstadt angesiedelt. Im Süden grenzen das Finanzamt und eine Kindertagesstätte an.

2.3 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, ausgehend von den wertvollen Bestandsbauten, dem Körnermagazin und der Artillerieremise und ergänzt durch Neubauten, das Areal zu einem städtischen Quartier neu zu gestalten.

Es entsteht ein neuer Quartiersplatz zwischen Hochschule und Innenstadt. Von hier aus führt die städtebauliche Raumfolge weiter über den Platz vor dem Alf Lechner Museum Richtung Stadtmauer.

Von der Esplanade aus gesehen, wird der neue Bezirk eingerahmt durch die Putzbauten des Finanzamtes links und des neuen Wohnhauses rechts.

Der neue Platz wird geprägt durch das achtgeschossige „Kulturhotel“, in dem sich ein Hotel, inklusive Hotelrestaurant im Ziegelsockel, befindet.

In der Remise ist eine Büro- evtl. auch Hochschulnutzung mit Eingangsnutzungen, Büros, Seminarräumen und Gastronomie im Erdgeschoss und Büros und ggfls. Seminarräumen in den drei Obergeschossen vorgesehen. Im gegenüberliegenden Körnermagazin werden in den vier Obergeschossen Wohnungen für Studierende untergebracht. Teile sollen auch als Hotelzimmer bzw. Boardinghouse genutzt werden. Das Erdgeschoss bietet Platz für Start-Up-Büros und Gemeinschaftsbereiche für die Studierenden.

Zwischen den beiden Altbauten entsteht ein Hof, auf dem die verschiedenen Nutzergruppen aufeinandertreffen.

Nördlich anschließend sind drei fünfgeschossige Häuser mit Wohnungen verschiedener Größen geplant, von ca. 50m² bis hin zu Familienwohnungen.

Unter den drei Wohnhäusern, dem Hof zwischen den Altbauten und dem Platz bis zum „Kulturhotel“ befindet sich eine Tiefgarage. Die Zufahrt erfolgt unter dem Wohnhaus 3, das direkt an das Gebäude des Elisa Seniorenstifts anschließt.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche Erschließung übernimmt die Autobahn 9 (Nürnberg-München). Das Plangebiet kann über die Goethestraße (Bundesstraße 16a), Heydeckstraße und Esplanade erreicht werden.

Die Grundstücksererschließung übernehmen die Esplanade und Privatstraßen. Der Stellplatzbedarf wird überwiegend über die Tiefgarage mit zwei Untergeschossen

nachgewiesen. Die historische Bausubstanz wird nicht durch die Tiefgarage unterbaut und ein drittes Untergeschoss wird durch den Untergrund erschwert.

Der Bahnhof „Ingolstadt Nord“ liegt 800 m entfernt und ist fußläufig in 10 Minuten erreichbar. Der Hauptbahnhof befindet sich ca. 4,5 km entfernt vom Plangebiet und kann in ca. 13 Minuten erreicht werden.

Die Bushaltestelle „Technische Hochschule“ befindet sich südlich des Plangebietes. Sie wird von den Linien 10, 11, 16 und 18 angefahren.

Radwege liegen beidseitig der Esplanade. Auch führt ein Radweg durch den Grünbereich des unteren Grabens hinter dem Alf Lechner Museum.

2.4.2 Soziale Infrastruktur

Eine Kindertagesstätte liegt unmittelbar südlich des Plangebietes.

Im Umkreis von ca. 1 km sind neben Grundschulen auch mehrere weiterführende Schulen vorhanden.

Das Seniorenstift Elisa grenzt im Norden an das Plangebiet an. Eine Arztpraxis ist dort ebenfalls angesiedelt.

Lebensmittelmärkte sind im Zentrum z. B. an der Harderstraße in ca. 850 m fußläufiger Entfernung zu finden. Alternativ ist der nächste Lebensmittelmarkt in ca. 1 km Entfernung nordöstlich an der Nürnberger Straße zu finden.

3 Flächennutzungsplan

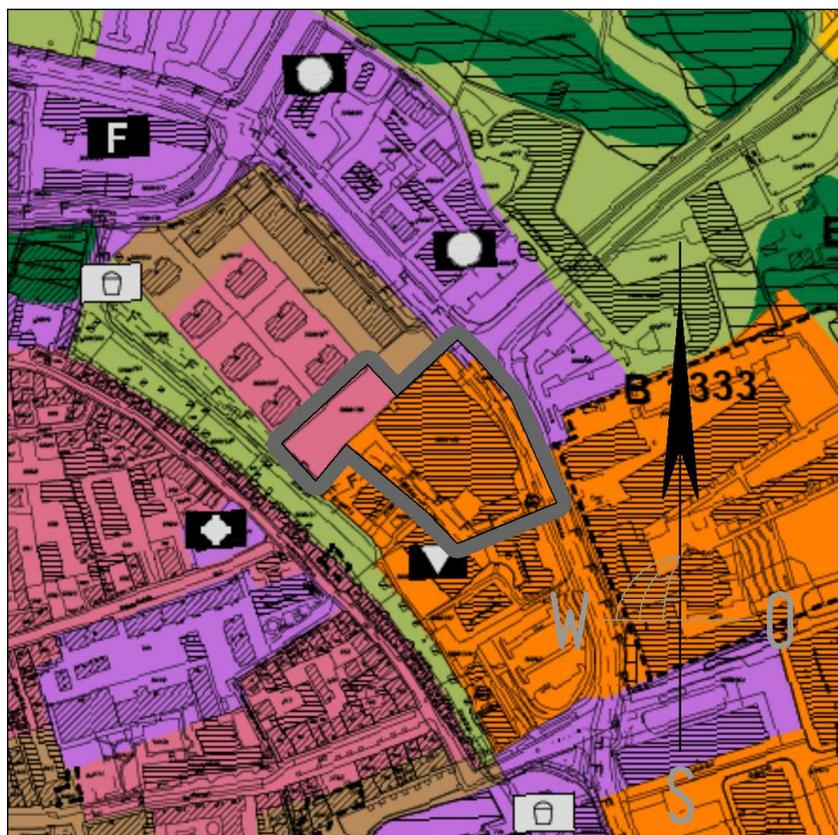
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt stellt im Plangebiet

- Überwiegend Sonderbauflächen dar
- Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung über der Esplanade von der gegenüberliegenden Seite
- im Norden Wohnbauflächen und
- Ein Biotop (Bergulme) dar.

Im Nordosten schließt an die Wohnbaufläche im Plangebiet eine Wohnbaufläche und eine gemischte Baufläche an der Esplanade an. Auf der gegenüberliegenden Seite der Esplanade stellt der Flächennutzungsplan Gemeinbedarfsflächen für Einrichtungen und Anlagen der öffentlichen Verwaltung und Sonderbauflächen dar. Sonderbauflächen schließen sich auch im Süden und Westen an. Für das Museum ist ein Punktsymbol für

kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen eingetragen. Der stadtmauerbegleitende Grünbereich wird westlich des Plangebietes vor dem historischen Stadtkern entsprechend als Grünfläche dargestellt.

Abbildung 1: Grauumrandeter Änderungsbereich vor der Änderung



(Stadt Ingolstadt, mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches)

4 Künftige Flächennutzungsplandarstellung

Nach dem Planungsanlass und der Lage sind Wohnungen, Gewerbenutzungen inkl. Einzelhandel zur Gebietsversorgung, kulturelle und soziale Einrichtungen sowie Beherbergungsbetriebe im Plangebiet vorgesehen. Die Änderung vollzieht sich auf ca. 1 ha.

Die bisherige Darstellung von Wohnbaufläche und Sonderbauflächen können aufgrund der nun vorgesehenen Nutzungen beibehalten werden. Die unterschiedlichen Nutzungen sind in einem gemischten Baugebiet zulässig.

Die Planung sieht auch ergänzende Hochschulnutzungen vor. Sie sind aber mit anderen Nutzungen zur Nutzung von Synergieeffekten verwoben, sodass die Ausweisung der Sonderbaufläche ebenfalls nicht mit der Planung in Einklang gebracht werden kann.

Grundsätzlich ist die Lage auch für zentrenverträglichen Einzelhandel geeignet.

Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche besteht ein hohes Maß an Flexibilität an Nutzungen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu konkretisieren sind.

Die Gemeinbedarfsfläche entlang der Esplanade stellt die Nutzung der gegenüberliegenden Straßenseite dar. Die Änderung listet die Tabelle 1 auf.

Tabelle 1: Änderung im Flächennutzungsplan¹

bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung
Wohnbaufläche	gemischte Baufläche
Sonderbaufläche	gemischte Baufläche
Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung	gemischte Baufläche

(eigene Zusammenstellung)

Nachrichtliche Änderungen bzw. Ergänzungen sind in der Tabelle unberücksichtigt. Das Biotop „Bergulme“ bleibt in seiner Darstellung erhalten.

5 Umweltauswirkungen

Umweltbericht als auch artenschutzrechtliche Prüfung sind in Bearbeitung. Ihre Ergebnisse fließen in das weitere Bauleitplanverfahren ein.

6 Sonstige Auswirkungen der Planung

Im Zuge von Bauleitplanverfahren sind grundsätzlich weitere Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und mögliche Einwirkungen von außen zu klären.

6.1 Immissionen/Emissionen

6.1.1 Emissionen

Vom Plangebiet gehen die baugebietsüblichen Emissionen aus. Die Nutzungsaufteilung im Bebauungsplan wirkt sich positiv auf das Emissionsverhalten aus.

Dem Vorsorgeprinzip wird auf der Ebene der Bauleitplanung somit ausreichend Rechnung getragen. Für detailliertere Regelungen sind Auflagen in der Baugenehmigung bzw. Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzrecht zu treffen.

¹ Nachrichtliche Änderungen und Hinweise sind nicht genannt.

6.1.2 Immissionen

Als erwähnenswerte Immissionen sind Verkehrsschalleinwirkungen von der Esplanade und Gewerbeschalleinwirkungen vom Stadtwerkegelände zu nennen.

Verkehrsschalleinwirkungen können durch Gebäudestellung und passive Schallschutzmaßnahmen soweit gemindert werden, dass die Grenzwerte der Regelwerke eingehalten werden. Passive Schallschutzmaßnahmen sind zur konfliktfreien Umsetzung der Planung in der verbindlichen Bauleitplanung vorzuschreiben.

Gewerbeschall geht vom Gelände der Stadtwerke aus. Bei den Genehmigungen waren die maßgeblichen Immissionsorte zu berücksichtigen. Die potentiellen Konflikte sind auf der Ebene des Bebauungsplanes lösbar.

6.2 Altlasten/Kampfmittelgefährdung

Im **Altlasten**-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem ist unter der Katasternummer 16100509 ein Altstandort mit der Bezeichnung "Esplanade 3" (Auto Union) verzeichnet. Von dem Altstandort sind die Flurstücke 3096/182 und 3096/183 im Plangebiet betroffen (vgl. Ingolstadt. 2019B. S. 1). Ein Altlastengutachten wird zurzeit für das Projekt bearbeitet.

Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bayerische Kampfmittelbeseitigung durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Aktuelle Informationen können beim Ordnungsamt der Stadt Ingolstadt erfragt werden.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Geschützremise und das Körnermagazin stehen unter Denkmalschutz. Die Geschützremise gehörte zu den Sekundärbauten der Landesfestung. Das Körnermagazin ist ein Beispiel für frühindustrielle Baukonstruktion. Die Kubatur der Bauwerke bleibt nach den vorliegenden Planungen erhalten. Einzelheiten regelt der vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Archäologische Fundstätten sind im Änderungsbereich unbekannt.

7 Umsetzung der Planung

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“.

8 Flächenaufteilung

Die Flächenänderungen der einzelnen Darstellungen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

Abbildung 2: Flächenbilanz Änderung des Flächennutzungsplanes

Darstellungen	bisher dargestellte Fläche (ca.)	bisheriger Anteil	zukünftig dargestellte Fläche (ca.)	zukünftiger Anteil
Gemischte Bauflächen			10.021m ²	100,0%
Wohnbaufläche	1.906m ²	19,0%		
Gemeindebedarf	124m ²	1,2%		
Sonderbaufläche	7.991m ²	79,7%		
Plangebiet	10.021m ²	100,0%	10.021m ²	100,0%

(eigene Zusammenstellung)

9 Quellenverzeichnis

INGOLSTADT (2019A) Mitteilung des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt, E-Mail Mitteilung vom 24.09.2019

INGOLSTADT (2019B) Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt, Zeichen 2-4622-IN-6368/2019. Stand: 21.05.2019

Aufgestellt: Borken (Westfalen), Stand: November 2019

gez. Schulte

Torben Schulte
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

Bearbeitung:
SWO Stadtplanung
ÖbVI Schemmer · Wülfig · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

