

BESCHLUSSVORLAGE V0083/21 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Wittmann-Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-2110
	Telefax	3 05-2149
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	27.01.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	16.03.2021	Vorberatung	
Stadtrat	25.03.2021	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F "INquartier" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren;
- Rahmenplan und Aufstellungsbeschluss -
 (Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

- Für die zwei vormals industriell bzw. gewerblich genutzten Bereiche des sogenannten „Rieter-Areals“ und des „Bäumler-Areals“ an der Friedrich-Ebert-Straße wird im Stadtteil Nordost der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F „INquartier“ aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke mit den FlstNrn. 3510/9*, 3707/2*, 3721/2, 3723/17*, 3728/8, 3728/9, 3729, 3733/3, 3737/1, 3737/2, 3737/3, 3737/4, 3866, 3891/4*, 3893 und 3897/1 der Gemarkung Ingolstadt.
- Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens.
- Die Verwaltung wird mit der Durchführung der entsprechenden Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) beauftragt.
- Der bisherige Stand des Rahmenplans „INquartier“ wird zur Kenntnis genommen.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
 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.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

wenn ja,

<input checked="" type="checkbox"/> freiwillig	<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input type="checkbox"/> mehrstufig
<p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Eine informelle Beteiligung wird vom Investor seit Juli 2019 mit Informationsveranstaltungen und im Internet (https://www.inquartier.de/) durchgeführt. Die gesetzlich nach § 3 BauGB vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens über Bekanntmachung in den Amtlichen Mitteilungen und Aushang im Stadtplanungsamt bzw. Veröffentlichung im Internet.</p>	

Kurzvortrag:

1. Verfahrensfortgang

Das „INquartier“ wird städtebaulich in einem mehrstufigen Planungsverfahren entwickelt. Für den bisherigen Planungsstand sind folgende Behandlungen im Stadtrat Ingolstadt wesentlich:

- 04.12.2018 Festlegung städtebaulicher Eckdaten zur angedachten städtebaulichen Entwicklung des Rieter-Areals (Grundsatzbeschluss)
- 25.07.2019 Festlegungen zur Wettbewerbsauslobung und Anpassung zum Anteil von mindestens 20 % des öffentlich geförderten Wohnungsbaus am gesamten Wohnanteil im künftigen Quartier
- 23.07.2020 Kenntnisnahme des Wettbewerbsergebnisses und Beschluss zum weiteren Vorgehen mit der Ausarbeitung eines Rahmenplans auf der Grundlage des Entwurfs des Büros „Kister Scheithauer Gross, Architekten und Stadtplaner, Köln mit DEH Landschaft Garten- und Landschaftsarchitektur“ als Vorbereitung für das Bauleitplanverfahren

2. Städtebaulicher Leitgedanke und Anlass der Planung

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F „INquartier“ soll ein Wohnstandort für ca. 3 700 Bürgerinnen und Bürger auf dem rund 15 ha großen Gebiet an der Römerstraße und der Friedrich-Ebert-Straße entstehen. Dessen zwei vormals industriell bzw. gewerblich genutzten Flächen des sogenannten „Rieter-Areals“ und des „Bäumler-Areals“, die schon immer als Gebiet mit hohem Entwicklungspotential gesehen worden sind, sind durch Nutzungsverlagerungen frei geworden. Anlass der Planung ist die Entwicklung des Stadtquartiers durch die Marathon Einkaufs-GbR Ingolstadt INquartier.

Die Marathon Einkaufs-GbR Ingolstadt INquartier hat in Abstimmung mit der Stadt einen städtebaulichen Planungswettbewerb für das „INquartier“ durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs war es, für das Wettbewerbsgebiet ein städtebauliches Konzept für ein lebendiges Quartier mit urbaner Nutzungsmischung und unterschiedlichen Wohntypologien zu entwerfen. Bestandteil dieses Konzepts sind soziale Einrichtungen wie Bürgerhaus und Kindertagesstätten sowie Gemeinbedarfsflächen für Seniorenwohnen. Seitens der Stadträte und der Verwaltung war der Entwurf vom Büro „Kister Scheithauer Gross, Architekten und Stadtplaner, Köln mit DEH Landschaft Garten- und Landschaftsarchitektur“ die favorisierte Lösung. Dessen Konzept überzeugte mit einem großzügigen zentralen Grünbereich. Um diesen grünen Raum ordnen sich eigenständige Quartiere an, die zur Römerstraße überwiegend gewerblich genutzt sind und nach Süden hin in Wohnbebauung übergehen.

Insgesamt entsteht so ein zukunftsfähiges und eigenständiges Quartier für Ingolstadt, das mit der Erweiterung des Nordparks und den Vernetzungsmöglichkeiten auch ökologisch ein klares, nachhaltiges Zeichen setzt. Der Aspekt der Nachhaltigkeit wird insbesondere durch die Entsiegelung von Flächen, der Ausweisung von großen Grünflächen und der Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen durch Bodensanierungsmaßnahmen berücksichtigt.

3. Rahmenplan und Gestaltungshandbuch

Da der Wettbewerb das Gebiet mit einer Fläche von ca. 15,3 ha nur auf der Ebene eines Vorentwurfs behandeln kann, für den Bebauungsplan jedoch mehr Bearbeitungstiefe notwendig ist, ist der Entwurf des Büros ksg in einem Rahmenplan konkretisiert und im Detail angepasst worden. Dieser wird begleitend zum formellen Bauleitplanverfahren weiterbearbeitet. Er hat neben der städtebaulichen Weiterentwicklung auf Entwurfsebene im Wesentlichen folgende Vorteile:

- Er behandelt anschaulich unterschiedliche Themen, auch solche die außerhalb des eigentlichen Bebauungsplanumgriffs liegen, wie z.B. die Verkehrsauswirkungen auf Kreuzungen des umliegenden Straßennetzes oder weitreichende Grünzugvernetzungen.
- Es werden Inhalte und Qualitäten, die im Bebauungsplan nicht festgesetzt oder dargestellt werden können visualisiert und damit ein konkreteres, atmosphärisches Bild vom künftigen Stadtquartier gezeichnet. Des Weiteren wird darauf aufbauend ein Gestaltungshandbuch für das Quartier erarbeitet werden, das Qualitäten und Materialien sowohl für Gebäude als auch die Freibereiche festlegt.
- Erkenntnisse des Rahmenplans und des folgenden Gestaltleitfadens, die nicht im Regelungskatalog des Baugesetzbuches zu finden sind, können darüber hinaus Grundlage für den städtebaulichen Vertrag sein, welcher mit dem Investor vor Satzungsbeschluss geschlossen wird. Dieser Vertrag ergänzt mit seinen über das Planungsrecht hinausgehenden Festlegungen und Verpflichtungen die gesetzlichen Gestaltungsmöglichkeiten und dient der städtebaulichen Aufgabenerfüllung.

Der Rahmenplan stellt ein informelles Planungsinstrument dar und hat im Gegensatz zu einem Bebauungsplan keine direkte Rechtswirkung. Er besitzt für die Verwaltung und für die politischen Gremien allerdings einen Selbstbindungscharakter. Sein Zweck ist die Beseitigung oder der Ausgleich möglicher Konflikte begleitend zur rechtsverbindlichen Planung durch kooperative Prozesse, wie der kontinuierlichen Bürgerbeteiligung.

4. Bauleitplanverfahren

Im Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 115 F „INquartier“ werden alle gesetzlich notwendigen Verfahrensschritte einschließlich formeller Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durchgeführt.

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 2,7 km Luftlinie nordöstlich des Stadtzentrums der Stadt Ingolstadt an der Römerstraße und der Friedrich-Ebert-Straße. Im Süden schließen sich überwiegend kleinteilige eingeschossige Wohnstrukturen an, während im Osten ein Nahversorgerzentrum angrenzt. Von dort zieht sich ein grünes Band gewissermaßen als Ausläufer des Nordparks in das Bebauungsplangebiet hinein.

Zentrales Thema für das Bauleitplanverfahren ist unter anderem das städtebauliche Konzept für das „INquartier“, das eine verdichtete, flächensparende Siedlungsentwicklung für dieses Gebiet in innenstadtnaher Lage ausweist. Eine höhere Baudichte ist immer mit Fragen nach der Lebensqualität und dem Stadtklima verbunden. Deshalb sollen Gebäude und Freiflächen so gestaltet werden, dass sie von den künftigen Bewohnern und Bewohnerinnen unter den Gesichtspunkten des lebendigen und urbanen Miteinanderlebens akzeptiert und genutzt werden können. Das städtebauliche Ziel, ein grünes Quartier mit der Festsetzung von Grünflächen zu schaffen, wirkt dem Klimawandel entgegen und verbessert das Kleinklima. Das Hauptmerkmal des grünen Quartiers bildet dabei der ausgewiesene zentrale Park, welcher an den bestehenden Nordpark anschließt.

Von Bedeutung für das Bauleitplanverfahren ist auch, dass durch die Umwandlung der ehemals industriell bzw. gewerblich genutzten Flächen des sogenannten „Rieter-Areals“ und des „Bäumler-Areals“ in Wohnbauland für das Gebiet erhebliche Verbesserungen in Bezug auf den Boden- und Grundwasserschutz erreicht werden können. Zur Realisierung gesunder Wohnverhältnisse werden nämlich parallel zum Bauleitplanverfahren Sanierungsmaßnahmen ergriffen, die altlastenfreie Grundstücke schaffen (Kapitel „Altlastensanierung“ im Rahmenplan).

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Entwicklung eines Erschließungskonzeptes, das die Strukturen für den Kfz-, Rad- und Fußverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr innerhalb des Quartiers und an den Übergängen zur bestehenden Erschließung ausgewogen gestaltet. Ziel ist es, das Quartier für Fußgänger und Radfahrer durchgängig anzulegen. Näheres führt der Rahmenplan auf der Grundlage eines Verkehrsgutachtens im Kapitel „Erschließung“ aus.

Mit Beschluss vom 25.07.2019 hat der Ingolstädter Stadtrat festgelegt, dass der Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen am gesamten Wohnanteil im künftigen Wohnquartier mindestens 20 % betragen soll, um mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Die Erfüllung dieser Quote und alle weiteren Details für öffentlich geförderten, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart, der vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit dem Investor abgeschlossen wird.

Der in der Anlage angefügte Rahmenplan und die Begründung des Bebauungsplans enthalten Informationen zu weiteren Zielen des neuen Baugebiets sowie grundsätzliche Ausführungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5. Flächennutzungsplanänderung:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich im nördlichen Teil als gemischte Baufläche sowie im südlichen Teil überwiegend als gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkung aus. In einem einzelnen zentralen Bereich ist eine Grünfläche ausgewiesen, welche nun deutlich vergrößert wird. Die neue Planung entspricht grundsätzlich der Intention des FNPs, die Flächen nach- und umzunutzen. Die Darstellung muss jedoch im Detail auf die neue Nutzung angepasst werden, weshalb parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird.

Anlagen

1. Rahmenplan
2. Begründung des Bebauungsplans
3. Bebauungsplan
4. Begründung des Flächennutzungsplans
5. Flächennutzungsplan
6. Gutachten und Untersuchungen
 - Fachliche Stellungnahme Luftschadstoffe
 - Fachliche Stellungnahme zur Verschattung nach DIN EN 17037
 - Gebietsbrandschutzkonzept Vorkonzept
 - Grundlagen zur Verkehrserschließung und Ver- & Entsorgung (Zuarbeit zum Rahmenplan)
 - Mobilitätskonzept zur Entwicklung des „INquartiers“
 - Schalltechnische Untersuchung
 - Verkehrsuntersuchung zum „INquartier“ in Ingolstadt
 - Anhang zur Verkehrsuntersuchung zum „INquartier“ in Ingolstadt