



Stadt Ingolstadt

RAHMENPLAN „BEI DER SATURN-ARENA“



BEGRÜNDUNG

STAND: MÄRZ 2021

PLANBEGRÜNDUNG

RAHMENPLAN „BEI DER SATURN-ARENA“

- 1 Anlass und Ziel des Rahmenplanes**
- 2 Geschichtliche Entwicklung**
- 3 Strukturdaten**
 - 3.1 Lage**
 - 3.2 Umgriff**
 - 3.3 Eigentumsverhältnisse**
 - 3.4 Bestehende Nutzungen**
- 4 Planungsrechtliche Situation**
- 5 Städtebauliche Betrachtung**
- 6 Realisierungs- und Ideenwettbewerb Ingolstadt Südliche Ringstraße**
 - 6.1 Auslobung**
 - 6.2 Ergebnis**
- 7 Städtebauliche Ziele**
 - 7.1 Entwicklung Grundstück der SWI Freizeitanlagen GmbH**
 - 7.1.1 Südlicher Grundstücksteil (Realisierungsteil, VR-Bank)**
 - 7.1.2 Nördlicher Grundstücksteil (Ideenteil, Stadt Ingolstadt)**
 - 7.2 Grünstrukturen / Freiflächen**
 - 7.3 Verkehrliche Abwicklung**
 - 7.4 Stellplätze**
 - 7.5 Werbeanlagen**

1 Anlass und Ziel des Rahmenplanes

Für eine nachhaltige und zukunftsorientierende Stadtentwicklung ist ein besonderes Augenmerk auf eine geringe Flächeninanspruchnahme von Grund und Boden Wert zu legen. Um Umwelt- und Klimaschutz zu stärken, ist die städtebauliche Entwicklung einer Stadt durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fokussieren. Die Stadt Ingolstadt hat hierzu in den letzten Jahren einige Projekte bereits auf den Weg gebracht bzw. umgesetzt (z.B. Giessereigelände, Ehemalige Pionierkaserne). Neben der Wiedernutzbarkeit von Konversionsflächen rücken dabei auch mindergenutzte Flächen in den Fokus. Hierzu zählen oberirdische Stellplatzanlagen, die einen hohen Flächenverbrauch aufweisen und zumeist nur temporär genutzt werden.

Die Manchinger Straße stellt eine bedeutende Einfahrtsstraße von Süden in das Stadtgebiet Ingolstadts dar. Die Eckbereiche der Kreuzung Südliche Ringstraße/ Manchinger Straße haben sich in den zurückliegenden Jahren z.T. stark gewandelt. Mit dem Bau des Enso-Hotels 2008 und der Entwicklung des Stadtquartieres auf einem Teil der ehemaligen Pionierkaserne 2012 soll nun ein weiterer Eckbereich durch den Bau eines Bürohochhauses für die Volksbank Raiffeisenbank Bayern Mitte eG (im weiteren VR-Bank Bayern Mitte) städtebaulich gefasst werden. Der Realisierungs- und Ideenwettbewerb wurde hierfür am 13.05.2020 abgeschlossen (siehe hierzu auch Punkt 6.1). In einem nachgelagerten Bauleitplanverfahren soll dazu das erforderliche Planungsrecht geschaffen werden.

Im Zuge der Planungen für das Bürohochhaus (Projektbezeichnung Donau-Tower) sollen weitere Flächen im räumlichen Umfeld entwickelt werden. So ist vorgesehen, nördlich des geplanten Bürohochhauses auf den bisherigen Stellplätzen der Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH (im weiteren SWI Freizeitanlagen) einen weiteren Grundstücksteil einer Bebauung zuzuführen. Der Wegfall der Stellplätze macht die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses auf dem bisher bestehenden öffentlichen Parkplatz südlich der Saturn-Arena durch die IFG Ingolstadt Kommunalunternehmen AöR (im weiteren IFG) erforderlich. Durch die geplanten Nutzungen wird sich auch das Verkehrsaufkommen erhöhen, so dass es in den Anschlussbereichen der Straße Bei der Arena an die Südliche Ringstraße zu Anpassungen im Straßenraum kommen wird.

Mit dem vorliegenden Planwerk soll die Zielsetzung verfolgt werden, für die einzelnen Bereiche - neben dem Bürohochhaus - hinsichtlich Lage und Umfang den städtebaulichen Rahmen zu definieren.

2 Geschichtliche Entwicklung

Ingolstadt ist in seiner Struktur und seinem Erscheinungsbild maßgeblich durch seine Festungsgeschichte und militärischer Vergangenheit geprägt. Mitte des 16. Jh. wird Ingolstadt zur Landesfestung ausgebaut und bis in das 20. Jh. durch das Militär städtebauliche geprägt.

Das Plangebiet östlich des Klenzeparkes lag in einem Vorbereich der Fronte Streiter, einem Teilabschnitt des 3. Festungsringes. Mitte der 60er-Jahre des vorigen Jahrhunderts begann die Ansiedlung der Pionierkaserne nördlich der heutigen Manchinger Straße. Das Bundeswehrgelände erstreckte sich dabei bis zum Klenzepark. Im Bereich des Plangebietes nutzte die Pionierschule zur damaligen Zeit die Fläche zu sportlichen Zwecken, die über eine Fußgängerbrücke mit dem Kasernengelände verbunden war (siehe Bild nächste Seite). Mit der Verlegung der Sportflächen zwischen der Peisserstraße und der Pionierkaserne um die Jahrtausendwende war die Möglichkeit gegeben eine geeignete Nachfolgenutzung zu suchen.

Bereits im Vorfeld der Umsiedlung der Sportflächen wurde das Plangebiet als ein möglicher Standort für eine Fachhochschule in Betracht gezogen. Nachdem die Entscheidung für einen anderen Standort gefallen war, rückten neue Gemeinbedarfsnutzungen in den Fokus. So entstand auf den ehemaligen Sportflächen im nördlichen Teil das Erlebnisbad Wonnemar und im südlichen Teil die Multifunktionshalle Saturn-Arena, in welcher der Eissport- und Rollschuh-Club Ingolstadt Panther e.V. (ERCI) seine neue Heimstätte bezog und welche

insbesondere außerhalb der Eishockeysaison als Veranstaltungshalle genutzt werden kann. Als vorerst letzte bauliche Entwicklung wurden die Flächen südlich der heutigen Saturn-Arena einer gewerblichen Nutzung durch die IFG zugeführt. In den Jahren 2007 und 2008 entstanden das Radgeschäft Radhaus und das Enso-Hotel.



Bild 1: Ehemaliges Pioniergelände, westlicher Teil, Luftbild 1987
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Durch die nun beabsichtigte Errichtung eines Bürohochhauses auf Teilflächen der Stellplatzanlage der Saturn-Arena soll das Planungsgebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

3 Strukturdaten

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt ca. 1 km östlich der Altstadt im Stadtbezirk IV – Südost. Die Umgebung wird von unterschiedlichen öffentlichen und privaten Nutzungen geprägt. Nach Westen schließt sich neben der Saturn-Arena und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn der Klenzpark an, der im Zuge der bayerischen Landesgartenschau 1992 angelegt wurde und Teil der historischen Glacisanlagen ist. Östlich schließen sich mit dem Enso-Hotel und dem The Classic Oldtimer Hotel Gebäude mit Mischnutzung sowie Wohnbebauung an. Im Norden wird das Plangebiet durch das angrenzende Erlebnisbad Wonnemar und im Süden durch das Fahrradgeschäft Radhaus begrenzt.

3.2 Umgriff

Das Rahmenplangebiet umfasst ganz oder teilweise (*) folgende Grundstücke der Gemarkung **Ingolstadt**:

4958/2*, 5356/106*, 5356/155*, 5356/178*, 5356/179*, 5356/185*, 5356/196, 5356/198*, 5356/200 und 5356/207*.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,8 ha.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Ingolstadt, der IFG und der SWI Freizeitanlagen. Für das zukünftige Grundstück der VR-Bank wurde für den Erwerb bereits ein Vorvertrag mit den SWI Freizeitanlagen geschlossen.

3.4 Bestehende Nutzungen

Neben den öffentlichen Verkehrsflächen (Südliche Ringstraße, Manchinger Straße, Bei der Arena) sowie den raumbildprägenden Linden-Karrees im Kreuzungsbereich werden die im Gebiet des Rahmenplans liegenden Flächen weitestgehend als Parkplatz genutzt. Die nördliche Parkplatzfläche dient dabei dem Stellplatznachweis der Saturn-Arena. Der südlich der Saturn-Arena liegende Parkplatz ist, außer an Veranstaltungstagen, kostenfrei für jedermann nutzbar und befindet sich im Eigentum der IFG.

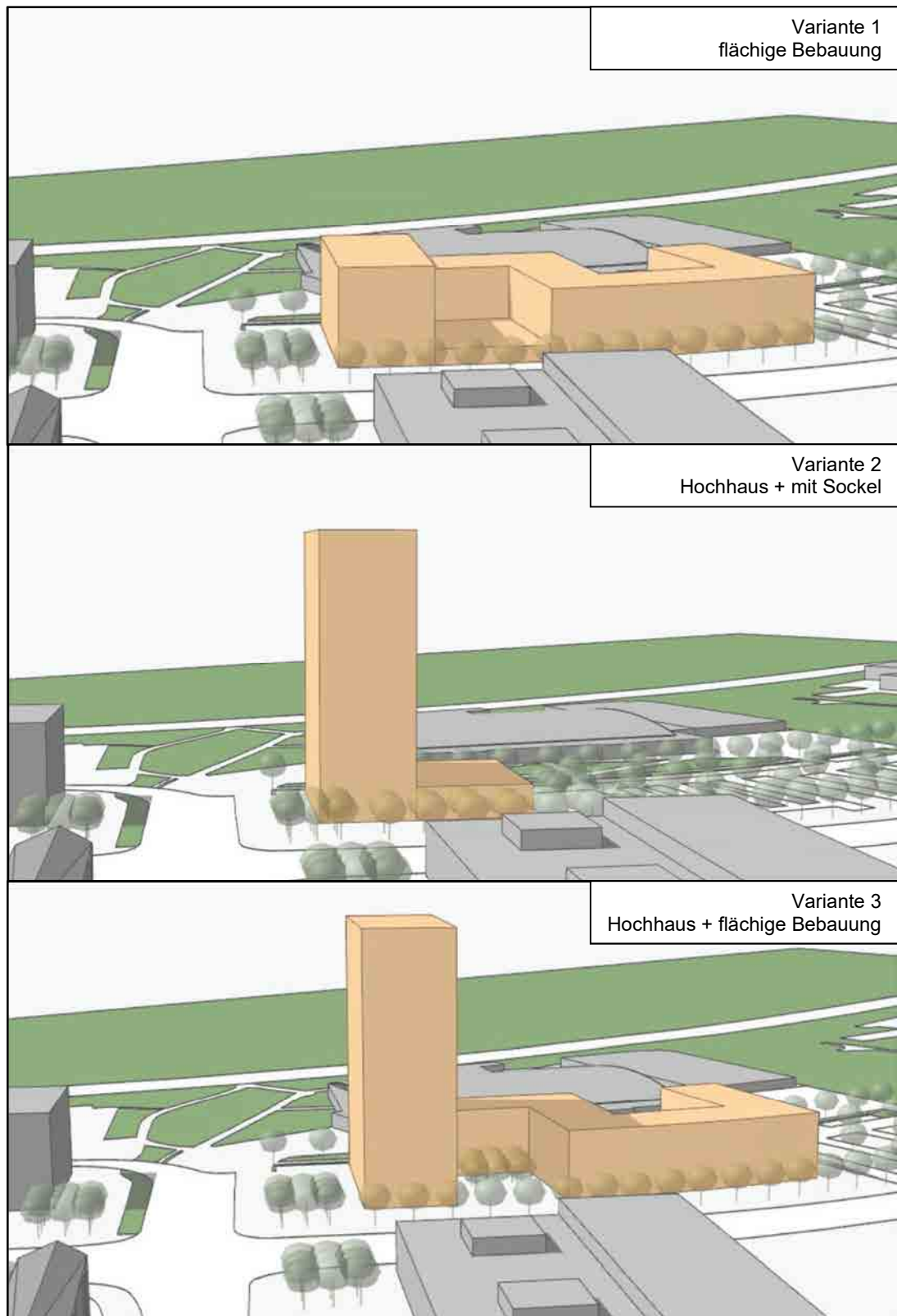
4 Planungsrechtliche Situation

Für den nördlich des Enso-Hotels und der Parkplatzflächen der IFG liegenden Bereich, werden die Flächen der Saturn-Arena und des Erlebnisbades Wonnemar durch den Bebauungsplan Nr. 120 A „Freizeit- und Sportzentrum an der Südlichen Ringstraße“ überdeckt. Dieser ist seit dem 27.11.2002 in Kraft und setzt den im vorliegenden Rahmenplan betroffenen Bereich als Stellplatzfläche fest. Aktuell laufen die Planungen für die planungsrechtliche und bauliche Umsetzung des Bürohochhauses der VR-Bank Bayern Mitte. Die Entwurfsgenehmigung für diesen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan soll dem Stadtrat im Anschluss an den Beschluss des Rahmenplanes in einem der nachfolgenden Sitzungsdurchläufe vorgelegt werden. Für die Fläche des Ideenteils, nördlich dem Bürohochhaus anschließend, wird zum gegebenen Zeitpunkt ebenfalls ein Bauleitplanverfahren erforderlich sein. Der restliche Teil des Rahmenplangebietes ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen.

Die vom Rahmenplan überdeckten Grundstücke sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt, neben der Südlichen Ringstraße als örtlicher Hauptverkehrsstraße, als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. In den baulichen Entwicklungsfeldern (Flächen des Realisierungs- und Ideenwettbewerbes) ist neben dem erforderlichen Bauleitplanverfahren für die jeweilige beabsichtigte Nutzung eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

5 Städtebauliche Betrachtung

Östlich des Erlebnisbades Wonnemar und der Saturn-Arena zieht sich entlang der Südlichen Ringstraße eine ca. 2 ha große Stellplatzanlage. Durch eine mögliche Bündelung von Stellplätzen in einem größeren Parkhaus, könnten ebenerdig Flächen für eine bauliche Nutzbarkeit frei gemacht werden. Dabei rückte der zur Straße Bei der Arena gelegene Eckbereich der Stellplatzanlage bei der Saturn-Arena in den Mittelpunkt städtebaulicher Überlegungen. Durch das Büro bgs m wurde hierzu eine städtebauliche Studie mittels Testentwürfen durchgeführt (siehe Bild nächste Seite).



Variante 1
flächige Bebauung

Variante 2
Hochhaus + mit Sockel

Variante 3
Hochhaus + flächige Bebauung

*Bild 2: Städtebauliche Testentwürfe Ingolstadt Südliche Ringstraße, 13.04.2017
Quelle: bgsm Architekten Stadtplaner*

Die Entwürfe zeigen auf, dass durch eine Bebauung der Kreuzungsbereich räumlich gefasst werden kann. Durch einen möglichen Hochpunkt in Form eines Hochhauses kann zudem ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Im Hochhauskonzept der Stadt Ingolstadt ist dieser Bereich für Gebäude bis ca. 60m geeignet (siehe Bild nächste Seite). Die Absoluthöhe von 423m üNN, was dem First des Münsters entspricht, wird dadurch nicht überschritten.

Der Bau eines Hochhauses an dieser Stelle erfüllt zudem weitere Anforderungskriterien aus dem Hochhauskonzept, wie beispielsweise das Vorhandensein größerer öffentlicher Grünflächen (Klenzpark) und technischer Infrastruktur im räumlichen Umfeld.

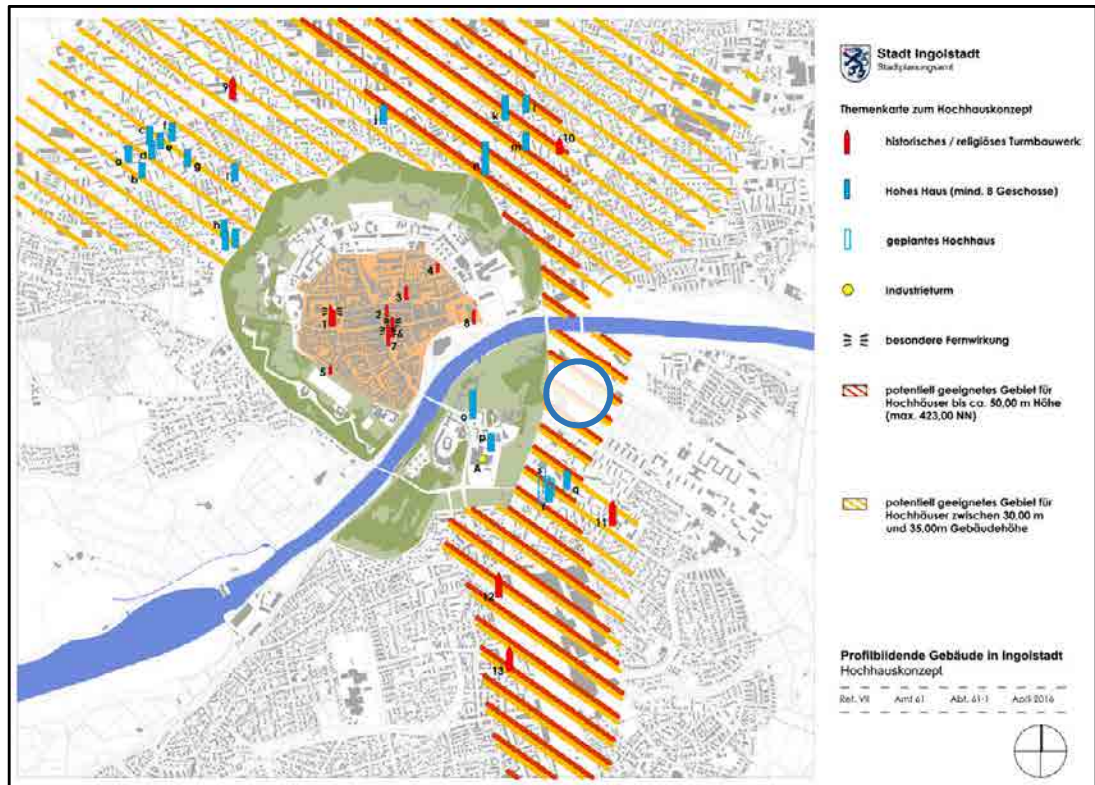


Bild 3: Hochhauskonzept Stadt Ingolstadt, Themenkarte potentiell geeignete Gebiet für Hochhäuser
Quelle: Stadtplanungsamt Ingolstadt

Weiter verfolgt wurde die Variante 3 der Testentwürfe, welche in einem städtebaulichen Realisierungs- und Ideenwettbewerb architektonisch weiter vertieft worden ist.

6 Realisierungs- und Ideenwettbewerb Ingolstadt Südliche Ringstraße

6.1 Auslobung

Der Kreuzungsbereich Südliche Ringstraße/ Manchinger Straße stellt innerhalb des Stadtgebietes Ingolstadts eine der wichtigsten Eingangsstraßen dar. Durch den geplanten Bau eines Bürohochhauses soll der letzte Eckpunkt der Kreuzung städtebaulich gefasst werden. Das Gebiet liegt gemäß dem Hochhauskonzept der Stadt Ingolstadt in einem Bereich, der potentiell für Gebäude mit einer Höhe von bis zu 423 m über NN geeignet ist. Die Bezugshöhe orientiert sich dabei an der Firsthöhe des Mittelschiffs des Liebfrauenmünster. Aufgrund der exponierten Lage und der gewünschten Adressbildung für die Unternehmenszentrale der VR-Bank Bayern Mitte wurde durch den Projektentwickler STRABAG Real Estate GmbH (im Weiteren STRABAG) ein Realisierungs- und Ideenwettbewerb an der Südlichen Ringstraße ausgelobt. Dabei wurde neben der Fläche für das Bürohochhaus eine direkt nördlich anschließende Fläche ebenfalls städtebaulich mit betrachtet. Das den Wettbewerb betreuende Büro bgs m beschreibt im Auslobungstext das Projekt wie folgt:

„Die Volksbank Raiffeisenbank Bayern Mitte eG mit Hauptsitz in Ingolstadt möchte ebendort eine neue Unternehmenszentrale errichten. Die neue Zentrale soll in Größe, Konfiguration und Ausstattung den künftigen Anforderungen des Unternehmens entsprechen. Standort soll ein Grundstück südlich der Donau am Rande des Klenzeparks sein, eines Teils der historischen Glacisanlagen der Stadt. Direkter Nachbar des Vorhabens ist die Saturn-Arena. Sie ist

Spielstätte des ERC Ingolstadt, des Deutschen Eishockeymeisters 2014, und beliebter Ort für große und kleine Veranstaltungen aller Art.

Projektentwicklerin für die neue Unternehmenszentrale und damit Ausloberin für den Realisierungsteil des Wettbewerbs (Baugrundstück A) ist die STRABAG Real Estate GmbH. Sie setzt für das Vorhaben eine Geschossfläche von rd. 13.000 qm an. Ein wesentlicher Teil davon soll in Form eines Hochpunktes mit einer schlanken städtebaulichen Silhouette geplant werden, der über sein unmittelbares Umfeld hinaus wirken kann und soll. Die STRABAG Real Estate GmbH erhofft sich von den Ergebnissen des Wettbewerbs eine in jede Hinsicht optimale Lösung für die anspruchsvolle Bauaufgabe.

Der Ideenteil des Wettbewerbs (Baugrundstück B) soll auf einem zweiten Grundstück - unmittelbar nördlich des Realisierungsteils - ein städtebauliches Konzept für ein weiteres Bürogebäude entwickelt werden. Eigentümerin des Grundstücks ist die Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH. Ausloberin für diesen Teil des Wettbewerbs ist ebenfalls die STRABAG Real Estate GmbH.

Die beiden Bauvorhaben sind im Rahmen des bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 120 A nicht umsetzbar. Nach Abschluss des Wettbewerbs sollen seine Ergebnisse daher in die weiterführende Bauleitplanung überführt werden.“

Der Wettbewerb wurde Anfang des letzten Jahres ausgelobt. Insgesamt 9 Büros sind der Einladung gefolgt und haben nach einer rund zwei-monatigen Bearbeitungszeit ihre Ergebnisse am 07.04.2020 abgegeben.

6.2 Ergebnis

Durch das Wettbewerbsbüro fand eine inhaltliche Vorprüfung der eingereichten Arbeiten statt, inwieweit die in der Auslobung definierten Beurteilungskriterien erfüllt worden sind. In der Preisgerichtssitzung am 13.05.2020 wurden dann die unterschiedlichen Arbeiten vorgestellt und durch sieben Fachpreisrichter*innen und sechs Sachpreisrichter*innen bewertet. Nach zwei Wertungsrundgängen verblieben drei Arbeiten in der engeren Wahl. Nach der Beurteilung der einzelnen Arbeiten, wurde der Entwurf des Büros Schulz & Schulz Architekten GmbH aus Leipzig mit dem 1. Preis ausgezeichnet. In der Begründung wurde der Entwurf vom Preisgericht wie folgt beurteilt:

„Die Arbeit besticht durch eine einfache und prägnante Lösung sowohl bzgl. ihrer städtebaulichen Setzung als auch hinsichtlich der klaren Fassadengestaltung. Der Entwurf nimmt im Realisierungs- und Ideenteil den Verlauf der Südlichen Ringstraße auf. Die Eingangssituation ist richtig lokalisiert und gut erkennbar, allerdings ist der Zugang der extern genutzten Mietflächen in seiner Positionierung und Adressbildung nicht optimal. Die Grundrisse sind in funktionaler Hinsicht gut strukturiert, die Anforderungen der einzelnen Nutzer können sinnvoll organisiert werden. Die Nutzbarkeit und Bespielung der Dachfläche als fünfte Fassade wird im Preisgericht vermisst. Bezogen auf die Wirtschaftlichkeit und Effizienz der (Turm-)Grundrisse kann der Entwurf die Anforderungen erfüllen. Die horizontal gegliederte Fassadengestaltung wird in ihrer Anmutung vom Preisgericht kontrovers diskutiert. Sie scheint bei genauer Betrachtung durchaus filigran detailliert. Fraglich ist jedoch das Erscheinungsbild bei notwendiger Verschattung durch die Aluminium-Raffstores.

Der Ideenteil ist gestalterisch und städtebaulich nicht zwingend als Einheit mit dem Realisierungsteil zu sehen.

Die Freiraumgestaltung bietet durch den Gastgarten im Süden nahe am Haupteingang und streng definierte Pflanzbeete eine Rahmung, die der Anlage als geschlossenes System optischen Abstand zum Straßenraum bringt. Auf der westlichen Grenze zur Saturn-Arena werden ebensolche Pflanzakzente an der Anlieferung und Tiefgaragenabfahrt vermisst. Die begrünte Dachfläche nördlich des 15-stöckigen Hauptgebäudes der Unternehmenszentrale wird stark verschattet, hier ist eine besondere Pflanzenauswahl gefordert.

Insgesamt entsteht ein für Ingolstadt und den Standort selbstverständlich wirkender Stadtbaustein mit selbstbewusster Ausstrahlung, dessen Umsetzung eine sorgfältige Detaillierung der Fassade erfordert.“



*Bild 4: Visualisierung des Siegerentwurfes, Schulz & Schulz Architekten
Quelle: Präsentationspläne Realisierungs- u. Ideenwettbewerb Südliche Ringstraße, Nr. 267338*

Das Preisgericht empfahl abschließend dem Projektentwickler die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit mit den ausgelobten Planungsleistungen zu beauftragen. Besondere Aufmerksamkeit sollte dabei den Themen Freiraumplanung und der Nachhaltigkeit gewidmet werden. Darüber hinaus sollen die im Beurteilungstext enthaltenen Hinweise beachtet werden.

7 Städtebauliche Ziele

7.1 Entwicklung Grundstück der SWI Freizeitanlagen GmbH

Die SWI Freizeitanlagen beabsichtigt einen Teil der bestehenden Parkplatzflächen für eine bauliche Nutzung zu veräußern (ca. 6.220 m²). Davon wurde an die Stadt Ingolstadt bereits eine Fläche von ca. 3.220 m² verkauft. Für den Erwerb des zukünftigen Grundstückes der VR-Bank wurde ein Vorvertrag geschlossen. Über einen städtebaulichen Wettbewerb (siehe Punkt 6) wurde für das Grundstück am Kreuzungsbereich Südliche Ringstraße/ Bei der Arena ein realisierungsfähiger Entwurf für die neue Unternehmenszentrale der VR-Bank Bayern Mitte und für den nördlichen Teil ein städtebauliches Konzept für ein Bürogebäude entwickelt.

7.1.1 Südlicher Grundstücksteil (Realisierungsteil, VR-Bank Bayern Mitte)

Für den Neubau einer Unternehmenszentrale für die VR-Bank Bayern Mitte soll auf dem Eckgrundstück ein Standort mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität entstehen. Der Entwurf des Architekturbüros Schulz & Schulz Architekten überzeugte hinsichtlich den Vorgaben aus dem Planungsprogramm und dem gewünschten repräsentativen Hochpunkt, der das Umfeld städtebaulich prägen wird.

Der Baukörper nimmt den Schwung der Südlichen Ringstraße auf, welche durch die bestehende Baumallee an dieser Hauptverkehrsachse begleitend gestärkt wird. Der Sockel des neuen Bankgebäudes markiert und definiert das Areal an den wichtigen städtebaulichen Kanten und rahmt im Kreuzungsbereich das zu erhaltende Lindenkarree ein. Dieser Bereich bildet gleichzeitig den Haupteingangsbereich und eröffnet die Möglichkeit einer öffentlichen Nutzung durch das geplante Markt-Café im Erdgeschossbereich. Die Grundfläche des eingeschossigen Sockelbaus nimmt mit ca. 1.900 m² knapp 60% des Grundstücks ein. Auf diesem wird ein Bürohochhaus mit einer Gesamthöhe von 57 m geplant. Der mit dem Bürohochhaus verbundene Nebenanbau erreicht eine Gesamthöhe von knapp 24 m. Das Bürohochhaus wird durch die VR-Bank Bayern Mitte selbst bezogen, der Nebenanbau soll zur Vermietung als Büroflächen dem freien Markt zugeführt werden. Im Rahmenplan wird das Maß der baulichen Nutzung über die maximalen Wandhöhen der einzelnen Gebäudeteile und der Geschossflächenzahl fixiert.

Im Planungsprogramm des Realisierungswettbewerbes wurde zur Ausnutzung des Grundstückes eine Geschossfläche von 13.000 m² als Bedarf vorgegeben. Bezogen auf die Grundstücksfläche von ca. 3.000 m² ergibt sich hieraus eine Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 4,33. In Abhängigkeit von der städtebaulichen Idee der einzelnen Entwürfe wurde die Vorgabe der benötigten Geschossfläche bei allen Wettbewerbsteilnehmern übererfüllt. Der Siegerentwurf lag mit einer Überschreitung von knapp 1.000 m² im mittleren Bereich (13.955 m²) und führt rechnerisch zu einer GFZ von 4,65. In der Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses wurde die Breite des Nebenanbaus von 12,15 m auf 13,50 m erhöht. Dadurch können flexiblere Grundrisslösungen entsprechend der Nachfrage angeboten werden. Die Anpassung des Grundrisses erfolgt in allen Geschossen des Nebenanbaus. Daneben wurde das Sockelgeschoss nach Norden um ca. 10 m verlängert. Dies liegt in der Verschiebung der Tiefgarageneinfahrt begründet, wodurch mehr erforderlicher Platz für Nebenräume in der Tiefgarage geschaffen werden kann. Hierfür muss auch das zukünftige Grundstück der VR-Bank von 3.000 m² auf 3.290 m² vergrößert werden (Kaufverträge sind entsprechend anzupassen). Die baulichen Änderungen führen zu einer Erhöhung der Geschossfläche von ca. 800 m² (14.774 m²). Die GFZ erreicht einen Wert von 4,49.

Westlich des Gebäudes sind im Rahmenplan zwei Zufahrten von der neu zu errichtenden Straße gekennzeichnet. Die südlichere der beiden Zufahrten ist der Lieferanteneingang, die nördlichere Zufahrt ist der Einfahrtsbereich zur Tiefgarage. Geplant ist der Bau einer zweigeschossigen Tiefgarage, der einen Teil der erforderlichen Stellplätze nachweisen kann. Fehlende Stellplätze sollen auf dem südlich der Saturn-Arena liegenden Stellplatzanlage der IFG realisiert werden (siehe hierzu Punkt 7.4). Die Tiefgarage nimmt eine Grundfläche von ca. 2.110 m² ein. Auf der Ostseite zur Südlichen Ringstraße wird der Unterbau der Tiefgarage einen Abstand von 4,0 m zu der bestehenden Baumallee aufweisen. Laut Stellungnahme des Gartenamtes der Stadt Ingolstadt wird durch diesen Abstand ein nicht zu starker Eingriff in den Kronen- und Wurzelbereich der bestehenden Hain- und Weißbuchen erwartet (weitere Informationen hierzu werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit einfließen). Westlich

des Gebäudes wird die Tiefgarage unterhalb des Gehweges liegen. In Abstimmung mit den Fachämtern wird der Gehweg auf Länge dieser Grundstücksseite auf privaten Grund liegen, um Haftungsfragen zwischen privat und öffentlich zu minimieren. Der Gehweg wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zugunsten der Öffentlichkeit mit einem Gehrecht belastet werden.

7.1.2 Nördlicher Grundstücksteil (Ideenteil, Stadt Ingolstadt)

Neben dem Realisierungsteil, als Hauptaufgabe des städtebaulichen Wettbewerbes, sollten auch eine städtebauliche Lösung für das direkt nördlich anschließende Grundstück für ein Bürogebäude erarbeitet werden. Für dieses Bauveld wurde im Planungsprogramm des Auslobungstextes eine Geschossfläche von rund 9.400 m² angegeben. Dies entspricht einer GFZ von knapp 2,92. Im Siegerentwurf des Büros Schulz & Schulz Architekten setzt das Bürogebäude auf dem Grundstück des Ideenteils den Schwung der Südlichen Ringstraße weiter fort und folgt der Formensprache des Bürohochhauses. So gliedert sich der Baukörper ebenfalls in einen erdgeschossigen Sockelbau, auf dem zwei höhere Gebäudeteile angeordnet werden. Der Gebäudeteil zur Südlichen Ringstraße weist dabei die gleiche Geschossigkeit auf wie der Nebenanbau am Bürohochhaus und bildet damit eine klar strukturierte Raumkante entlang der Hauptverkehrsstraße. Im Rahmenplan wurde das Grundstück in seiner Größe und der Baukörper in seinem Grundriss dem weiter entwickelten Entwurf des Donau-Towers angepasst. Die Geschossfläche beträgt rund 7.950 m² und entspricht einer GFZ von 2,79. Im Rahmenplan wird das Maß der baulichen Nutzung über die maximalen Wandhöhen der einzelnen Gebäudeteile und der Geschossflächenzahl fixiert.

Die Zufahrten für den Lieferanten- und Parkverkehr werden über zwei mögliche Einfahrtsbereiche festgelegt. Die erforderlichen Stellplätze werden voraussichtlich in einer zweigeschossigen Tiefgarage nachgewiesen werden. Bei der Planung der Tiefgarage ist auf den Erhalt der gewachsenen Baumallee entlang der Südlichen Ringstraße zwingend zu achten.



Bild 5: Modellfoto aus südöstlicher Richtung

Quelle: Bericht der Vorprüfung zum Realisierungs- und Ideenwettbewerb Südliche Ringstraße

7.2 Grünstrukturen/ Freiflächen

Wie auf der Titelseite der Begründung im Schrägluftbild zu erkennen ist, wird das gesamte bauliche Areal westlich der Südlichen Ringstraße durch Baumstrukturen gefasst. Entlang der Südlichen Ringstraße bildet die einreihige Baumreihe eine klare grüne Kante. Direkt neben den Gleisanlagen der Deutschen Bahn haben sich dichte Grünstrukturen im Laufe der Zeit

entwickelt. Im Zuge der Landesgartenschau 1992 wurde der Klenzepark, als einer der zentralen städtischen Freiräume im Stadtgebiet, weiter aufgewertet. Dabei wurde u.a. im Kreuzungsbereich Südliche Ringstraße/ Manchinger Straße die Eckbereiche mit vier Lindenkarrees (3x3-Raster) als das Tor zur Landesgartenschau neu bepflanzt. In den Auslobungsunterlagen sind die Baumallee entlang der Südlichen Ringstraße und die Bäume des Lindenkarrees zwingend zu erhalten. Im Zuge der baulichen Entwicklung auf den Stellplatzflächen östlich der Saturn-Arena und der Anpassungen im Straßenraum werden Bäume entfallen.

In den nachgelagerten Bauleitplanverfahren werden, zunächst für den Realisierungsteil und später zum gegebenen Zeitpunkt für den Ideenteil, Aussagen zum Umgang und Einbindung der bestehenden Grünstrukturen in das Freiflächenkonzept erwartet. Darüber hinaus soll für die entfallenen Bäume auf den Stellplatzflächen eine Kompensation erfolgen, z.B. in Form von Dachbegrünungen (intensiv und extensiv).

7.3 Verkehrliche Abwicklung

Sowohl die Südliche Ringstraße als auch die Manchinger Straße zählen zu den meistbefahrenen Straßen im Ingolstädter Stadtgebiet. Besonders zu Spitzenstunden und bei Großveranstaltungen in der Saturn-Arena wird der Kreuzungsbereich stark belastet. Durch die Bebauung auf den Flächen des Realisierungs- und Ideenteiles werden zusätzliche Verkehre entstehen, die eine Anpassung der verkehrlichen Erschließung erfordern. Daneben müssen bestehende und für die Bauvorhaben nachzuweisenden Stellplätze innerhalb des Rahmenplangebietes neu sortiert werden (siehe hierzu nachfolgenden Punkt 7.4).

Die Haupteerschließung der beiden Baufelder erfolgt über die Kreuzung Südliche Ringstraße/ Manchinger Straße und wird von der Straße Bei der Arena über eine neu zu errichtende Straße zwischen der Saturn-Arena und den Baufeldern sichergestellt. Die neue Straße wird dabei parallel zur Südlichen Ringstraße in der heutigen Parkplatzgasse geschaffen und am nördlichen Ende des Parkplatzes an das bestehende Straßennetz angebunden (nur rechts rein und rechts raus). Die bestehenden Senkrechtparkplätze werden (zum Großteil Behindertenstellplätze) entlang ihrer Westseite erhalten. Direkte Zufahrten für die Baufelder von der Südlichen Ringstraße sind aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens sowie des Baumbestandes entlang der Südlichen Ringstraße nicht möglich. In Abstimmung mit den Fachämtern wird die neu zu errichtende Straße eine Fahrgassenbreite von 6,50 m und Gehwegbreite, östlich der Fahrgasse, von 2,50 m aufweisen um die zu erwartende Verkehre leistungsgerecht abwickeln zu können.



Bild 6: Rahmenplan mit Luftbild hinterlegt, Ausschnitt neue Erschließungsstraße
Quelle: Stadt Ingolstadt, eigene Bearbeitung

Die Straße Bei der Arena wird gegenüber dem jetzigen Verlauf leicht in Richtung Süden abgelenkt und biegt in Richtung Süd mit größerem Radius ab. Dadurch wird der Raum für eine zweite Einfahrtsspur zur Stellplatzanlage der IFG geschaffen. Die bisher reine Rechtsabbiegerspur als Zufahrt zu den Stellplätzen der Saturn-Arena wird dann für die neu geschaffene Fahrspur zusätzlich auch geradeaus befahrbar sein. Der bisherige Fuß- und Radweg vom Kreuzungsbereich zur Saturn-Arena wird der Straße als gemeinsamer Fuß- und Radweg angegliedert und wird eine Breite von 3,50 m aufweisen. Dadurch kann die Verkehrssicherheit der Fußgänger und der Radfahrer im Übergang zur neu errichtenden Straße verbessert und im weiteren Verlauf eine Verbindung zum Eingang des Klenzeparks geschaffen werden. Auch wird mehr Freiraum vor dem Bürohochhaus geschaffen, welcher öffentlich besser genutzt und mit weiteren Grünstrukturen besetzt werden kann.

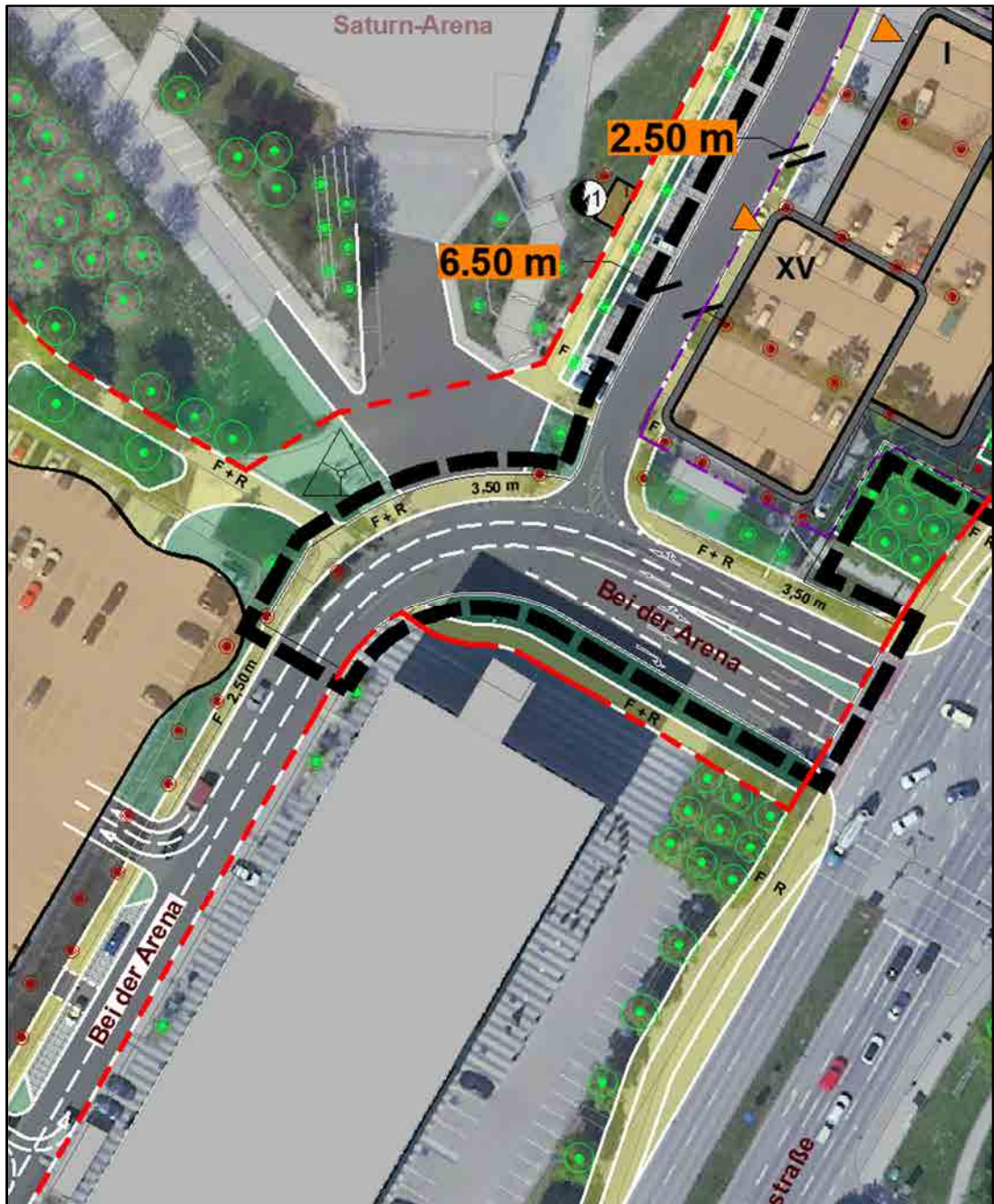


Bild 7: Rahmenplan mit Luftbild hinterlegt, Ausschnitt Verschwenkung Straße Bei der Arena
Quelle: Stadt Ingolstadt, eigene Bearbeitung

Bereits vor der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbes wurde eine Verkehrsuntersuchung mit dem Ziel in Auftrag gegeben, sowohl eine verkehrswirksame als auch verkehrssichere Anbindung an das übergeordnete Netz zu schaffen. Neben der Abwicklung der vorhandenen Verkehre sollte auch die zukünftige Nutzung der beiden Baufelder durch Bürogebäude in die Betrachtung mit einbezogen werden. Dabei waren insbesondere die durch Großveranstaltungen in der Saturn-Arena hervorgerufenen Verkehre mit zu berücksichtigen. Die Untersuchung hat dabei ergeben, dass die prognostizierten Verkehre am bestehenden Kreuzungspunkt Südliche Ringstraße/ Manchinger Straße nicht leistungsfähig abgewickelt werden können. Mit der Schaffung einer neuen Einmündung als Linksabbieger in die Straße Bei der Arena auf Höhe des Fahrradgeschäftes Radhaus ergibt sich eine gleichmäßigere Verkehrsbelastung im Umfeld der Saturn-Arena. Zur Schaffung der neuen Linksabbiegespur wird ein Teil des Mitteltrennstreifens auf einer Länge von ca. 55 m geöffnet und zum sicheren Verkehrsablauf mit einer Lichtsignalanlage gesteuert.



Bild 8: Rahmenplan mit Luftbild hinterlegt, Ausschnitt neue Linksabbiegespur Südliche Ringstraße
Quelle: Stadt Ingolstadt, eigene Bearbeitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Donau-Tower wird die Verkehrsuntersuchung für die aktuellen Planungen weiter fortgeführt werden und dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben.

7.4 Stellplätze

Durch die vorgesehene Bebauung der beiden von der SWI Freizeitanlagen veräußerten Grundstücksteile entfallen Stellplätze für die Saturn-Arena (insgesamt ca. 230). Bei den aktuell laufenden Planungen des Bürohochhauses der VR-Bank Bayern Mitte werden nur ca. ein Drittel der erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können. Ca. 200 Stellplätze müssen extern nachgewiesen werden. Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Planungen für den Ideenteil vorliegen, wird auch hier ein Teil der erforderlichen Stellplätze extern nachgewiesen werden müssen (ca. 100). Auf der bestehenden Stellplatzanlage der IFG soll ein Parkhaus errichtet werden, in welchem die zukünftig infolge der geplanten Baumaßnahmen wegfallenden Bestandsparkplätze und die für die geplanten Bürogebäude extern benötigten Stellplätze zusammengefasst werden sollen. Wie unten in der Abbildung dargestellt, werden ca. 790 Stellplätze im Parkhaus benötigt.

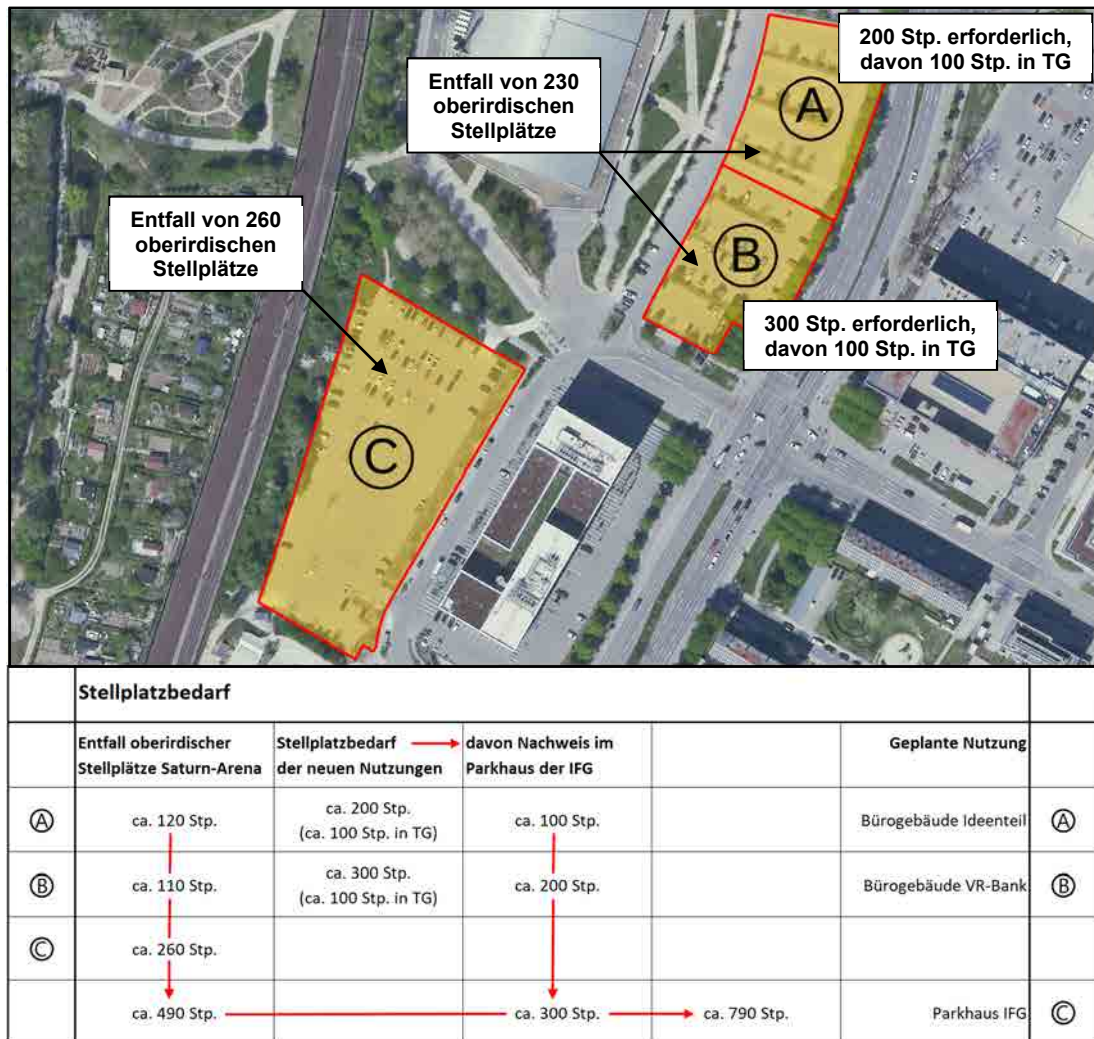


Bild 9: Stellplätze bei der Saturn-Arena (Bestand - Planung)
Quelle: Stadt Ingolstadt, eigene Bearbeitung

Bei dem ermittelten Bedarf an Stellplätzen im geplanten Parkhaus ist zu berücksichtigen, dass die vollständige Belegung der Stellplätze nur zu Spitzenzeiten gegeben sein wird. Es muss im Weiteren geklärt werden, inwieweit durch Doppelnutzung von Stellplätzen und anderen stellplatz-mindernden Maßnahmen (z.B. Car-Sharing, Mobilitätskonzepte) die erforderliche Zahl an Stellplätzen reduziert werden kann.

7.5 Werbeanlagen

Das Umfeld des Kreuzungsbereiches Südliche Ringstraße/ Manchinger Straße weist eine Vielzahl verschiedenartiger Werbeanlagen auf. Der Werbepylon der Saturn-Arena, im Straßenbegleitgrünstreifen direkt südlich des geplanten Bürohochhauses wirkt aufgrund seiner Höhe von gut 26 m besonders prägend im Raum. In den Auslobungsunterlagen wurde darauf hingewiesen, dass der Entwurf auch bei seinem Erhalt am aktuellen Standort funktionieren muss. Ein Versetzen des Werbepylons ist dennoch denkbar und aus städtebaulicher Sicht auch gewünscht. Die sehr dominante Werbeanlage würde an der bestehenden Stelle einen räumlich-städtebaulichen Konflikt auslösen. In einem Vorort-Termin bei der Saturn-Arena Mitte letzten Jahres wurde eine Verschiebung des Werbepylons auf den jetzigen Standort der Fahrradabstellplätze im Kurvenbereich der Straße Bei der Arena von allen Seiten positiv beurteilt. Seine neue Lage ist im Rahmenplan gekennzeichnet. Die Werbewirksamkeit ist auch aufgrund der Größe des Pylons in Richtung Manchinger Straße und Südliche Ringstraße weiter gegeben. Die Infotafel im Kreuzungsbereich kann nach Prüfung ebenfalls zum Werbepylon verschoben bzw. am Werbepylon mit integriert werden. Dadurch würde der Kreuzungsbereich weitestgehend werbeanlagenfrei sein und durch die vier Lindenkarrees mit den daran anschließenden Gebäudestrukturen räumlich gefasst werden.

Westlich der Südlichen Ringstraße anschließend setzt der Bebauungsplan Nr. 120 A fest, dass ein 10 m breiter Streifen entlang dieser Straße von jeder Werbung freizuhalten ist. Begründet wird dies durch die gewachsene Baumallee, die grüne Kante neben der Straße bildet. Die Maßgabe wird im Bebauungsplan für das Bürohochhaus der VR-Bank Bayern Mitte Eingang finden und auch für das Grundstück des Ideenteiles zu berücksichtigen sein.



Bild 10: Kreuzung Südliche Ringstraße/ Manchinger Straße; Aufnahme vom 23.06.2020
Quelle: Stadtplanungsamt Ingolstadt