

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V1104/21</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Wittmann-Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	30.11.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	13.12.2021	Vorberatung	
Stadtrat	14.12.2021	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 Ä III „Kammerspiele“

#### **Erneute Entwurfsgenehmigung**

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

#### **Antrag:**

1. Über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Beschlussempfehlungen der Verwaltung in der beiliegenden Abwägung entschieden.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 100 Ä III wird erweitert und umfasst ganz oder teilweise(\*) die Grundstücke mit den FINrn. 627/4, 628, 648, 648/6, 648/7, 648/8\* sowie 650/8, jeweils der Gemarkung Ingolstadt.
3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 100 Ä III „Kammerspiele“ wird mit Begründung erneut genehmigt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben		
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	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 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 type="checkbox"/> freiwillig	<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig
<p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Die gesetzlich gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 03.09.2020 bis zum 05.10.2020 durchgeführt. Im weiteren Verfahren ist eine erneute Beteiligung vorgesehen.</p>	

## **Kurzvortrag:**

### **Einleitung**

#### Vorgeschichte

Im Jahr 2017 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zur Standortfindung im Umfeld des Stadttheaters durchgeführt. 2018 fand der Realisierungswettbewerb zum Neubau der Kammerspiele statt, den das Büro blauraum Architekten aus Hamburg für sich entschied. Der Neubau soll das „kleine Haus“ des Stadttheaters beheimaten, und während der Generalsanierung des denkmalgeschützten Hämer-Baus auch als Ausweichspielstätte genutzt werden. Damit werden die kulturellen Einrichtungen in der Altstadt erweitert und die Innenstadt gestärkt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird parallel zur laufenden Gebäudeplanung das für das Vorhaben notwendige Planungsrecht geschaffen.

#### Art des Verfahrens / Flächennutzungsplanänderung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18.06.2020 den Beschluss gefasst, dass der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 Ä III – „Kammerspiele“ aufgestellt und als Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB durchgeführt wird.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist mit Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 1 Nr. 4 PlanSiG i. V. m. § 3 PlanSiG vom 03.09.2020 – 05.10.2020 öffentlich ausgelegen. Von insgesamt 24 eingegangenen Stellungnahmen teilten 12 Träger öffentlicher Belange mit, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden, beziehungsweise dass mit der vorliegenden Planung Einverständnis besteht. Von 12 Stellen wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht. Sie wurden mit Abwägungsvorschlägen der Verwaltung versehen und liegen in der Anlage bei.

In der Folge ist eine Änderung des Bauleitplangentwurfs hinsichtlich Umgriff und Festsetzungsumfang notwendig geworden, so dass eine erneute Entwurfsgenehmigung zum Beschluss vorgelegt wird. In den erweiterten Umgriff des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde die denkmalgeschützte Donaukaserne aufgenommen sowie die südlich gelegene bestehende Grünfläche. Aufgrund der Notwendigkeit, weitere Festsetzungen zu treffen, wird der Bebauungsplan nun nicht wie bisher als einfacher, sondern als qualifizierter Bebauungsplan fortgeführt.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als Grünfläche aus. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

#### Städtebaulicher Kontext

Die bestehende Grünfläche stellt einen undefinierten Raumabschluss innerhalb des Stadtgefüges dar. Sie wird durch mangelnde Gestaltung und diverse technische Einbauten der Funktion einer hochwertigen Aufenthaltsfläche im urbanen Stadtraum nicht gerecht und wurde erst gegen Mitte des 20. Jahrhunderts in ihrer heutigen Form angelegt. Historisch war der gesamte Bereich der Schloßlände stets unterschiedlichsten Nutzungen zugeführt, weshalb der Neubau auf der bestehenden Tiefgarage im geschichtlichen Kontext nachvollziehbar ist.

Durch den Neubau der Kammerspiele entsteht nicht nur ein öffentliches, kulturelles Gebäude, es kann zudem als Stadtbaustein verstanden werden, der das gesamte Umfeld in neuen Zusammenhang stellt und einen attraktiven, erlebbaren Stadtraum mit differenzierten Aufenthaltsqualitäten schafft.

## **Wesentlicher Planinhalt**

### Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Planungsumgriffs wird im Bereich der denkmalgeschützten Donaukaserne ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Das Umfeld des Urbanen Gebietes ist durch einen Nutzungsmix von gewerblichen und kulturellen Nutzungen, von innerstädtischer Wohnnutzung sowie Verwaltungsgebäuden geprägt. Im Urbanen Gebiet selbst besteht derzeit schon eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen. Aufgrund des geplanten Auszugs des Museums für Konkrete Kunst müssen für das Bestandsgebäude neue Nutzungsüberlegungen entwickelt werden. Die in diesem Bereich bisher festgesetzte Nutzung eines Mischgebietes bzw. einer Gemeinbedarfsfläche Kultur entspricht aufgrund des hohen Bedarfes an Wohnflächen in Ingolstadt nicht mehr dem städtebaulichen Ziel der Erweiterung von innerstädtischem Wohnraumbedarf. Daher wird im Bereich der Donaukaserne ein Urbanes Gebiet festgesetzt, das einen höheren Wohnanteil ermöglicht.

Die Fläche der künftigen Kammerspiele wird als Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

### Maß der Nutzung

Um die Höhenentwicklung des Neubaus der Altstadt-Silhouette anzupassen, ist eine differenzierte Höhenstaffelung im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehen. Die zulässige Gebäudehöhe von 16m ist auf den funktional notwendigen Bereich des künftigen Zuschauerraums begrenzt und gleicht sich der in der Umgebung prägenden Firsthöhen an.

### Artenschutz und Grünordnung

Im Zusammenhang mit dem Wettbewerbsverfahren wurde 2017 eine Baumbewertung sowie 2021 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) inkl. Baumhöhlenuntersuchung durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet wurde nach intensiver Prüfung nicht als Lebensraum geschützter Arten identifiziert. Über das gesetzliche Maß hinausgehende Maßnahmen wie Nistkästen für Vögel und Fledermäuse sind neben weiteren Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan mit aufgenommen. Um den Eingriff des Neubaus möglichst gering zu halten, wurden im Bebauungs- und Grünordnungsplan umfangreiche grünordnerische Festsetzungen ergänzt.

Im Bereich der überplanbaren Fläche der Kammerspiele ist von einem Entfall von 6 schützenswerten Großbäumen auszugehen. Alle weiteren Bäume wurden in der Baumbewertung aufgrund ihres Alters und Zustandes als kurzfristig ersetzbar kartiert. Für den Ausgleich des gesamten entfallenden Baumbestandes werden über den Rahmen der aktuellen städtischen Baumschutzverordnung hinaus, Ersatzpflanzungen festgeschrieben. Die bestehende südlich gelegene Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche gesichert und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Zusätzlich zu den Ersatzpflanzungen sind innerhalb der Baugrenze fünf neue Baumstandorte vorzusehen.

Für das Dach des Hauptgebäudes wird eine extensive und für die südliche Anlieferzone eine intensive Dachbegrünung festgesetzt. Ergänzend wird der Sockel der Kammerspiele zur Donaukaserne und zur südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit einer

Fassadenbegrünung in Form von Kletter- und Rankpflanzen versehen. Die damit vorgesehenen Maßnahmen lassen neben den Erkenntnissen des Zwischenberichts zur Klimaanalyse Ingolstadt den Schluss zu, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das großräumige Stadtklima ausgehen. Lokale Beeinträchtigungen werden durch die festgesetzten und teilweise über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende Maßnahmen minimiert.

---

Anlagen:

1. Abwägung
2. Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
3. Bebauungs- und Grünordnungsplan

Folgende Unterlagen / Gutachten sind im Ratsinformationssystem einzusehen:

4. Baumkartierung /-bewertung; Gartenamt (05/17)
5. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; Natur Perspektiven (10/21)  
inkl. Höhlenbaumuntersuchung und Fledermauskartierung; PSU Prof. Schaller  
UmweltConsult GmbH (08/21)
6. Zusammenfassung spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; Natur Perspektiven
7. Geotechnische Stellungnahme zur Beeinflussung des Grundwassers beim Bau der  
Tiefgarage Ingolstadt am Theaterplatz, Prof. Jelinek (03/77)
8. Geotechnische Stellungnahme, Smolczyk & Partner (10/21)
9. Klimaanalyse, Zwischenbericht – Methodik und Ergebnisse, GEO-NET Umweltconsulting  
GmbH (06/20)