

BESCHLUSSVORLAGE V0037/21 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	13.01.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	04.02.2021	Vorberatung	
Stadtrat	11.02.2021	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

"Weinzierl-Gelände" - Planungsrechtliche Möglichkeiten - Antrag der FW-Stadtratsfraktion vom 07.06.2018

**Weinzierlgelände
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 27.05.2019**

**Weinzierl-Areal
Antrag der B90/DIE GRÜNEN-Stadtratsfraktion vom 09.03.2020**

Stellungnahme der Verwaltung

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

Der Bericht der Verwaltung zu den Stadtratsanträgen V0438/19, V0502/18 und V0198/20 wird zur Kenntnis genommen.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

gez.

Petra Kleine
3. Bürgermeisterin

gez.

Franz Fleckinger
Berufsmäßiger Stadtrat

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 type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig
Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen: BZA	

Kurzvortrag:

Weinzierl-Gelände

Das sogenannte „Weinzierl-Gelände“ umfasst mehrere Grundstücke südlich der Staustufe, siehe hierzu Anlage 2, Plan mit Kennzeichnung der Grundstücke. Die überwiegenden Flächen auf dem Weinzierl-Areal sind im Besitz der Stadt Ingolstadt Fl.Nr.5835/1, mit einer Flächengröße von 13.795 m² sowie Fl.Nr.5827/4 mit 332 m² gehört Transport - Beton Ingolstadt GmbH & Co. Kommanditgesellschaft (TBI). Fl.Nr. 5824/9 mit einer Größe von 6.012 m² befindet sich im Besitz der Donau Wasserkraft AG und das Grundstück mit der Fl.Nr. 5358, ca. 2.400 m² Fläche, im Eigentum des Freistaats Bayern.

Vor allem auch aufgrund der Zentrumsnähe und der Größe des Areals ist es seit Jahren immer wieder in der Diskussion für eine hochwertigere Umnutzung. Dem steht allerdings die Lage im Überschwemmungsbereich der Donau entgegen. Es liegen die Stadtratsanträge V0502/18 der FW, V0438/19 der SPD sowie V0198/20 der B90/DIE GRÜNEN vor (vgl. Anlage 1).

Historie/Nutzung

Bis in das 18. Jahrhundert war das Weinzierl-Gelände Teil des flussbegleitenden Donauauwaldes. Historische Karten belegen, dass spätestens nach dem Bau der Eisenbahnstrecke Donauwörth-Regensburg das Gelände nicht mehr von Auwald bedeckt war. Seit 1828 verläuft die Donau kanalartig durch das Stadtgebiet von Ingolstadt. Zu dieser Zeit entsteht der erste Hochwasserdamm südlich des Geländes. Mit dem Ausbau der Eisenbahnlinie 1874 wurde die Hochwassergefahr für den Ingolstädter Süden gebannt, da die tangierende Bahntrasse zusätzlich als Hochwasserdamm diente. 1898 gründete Sebastian Weinzierl die Donau-Kies-Baggerei Ingolstadt, aus der später das Betonwerk entstand. Die Staustufe inkl. Laufwasserkraftwerk wurde im Jahr 1971 gebaut und befindet sich im Eigentum der Donau-Wasserkraft AG. Seit den 80er Jahren wurde ein Teil der ehemaligen Hallen durch andere Firmen, Vereine und als städtische Lagerflächen genutzt (siehe Anlage 3). Außerdem sind die Flurnummern 5827/3, 5827/8 und 5827/9 im Erbbaurecht an die Sektion Ringsee des Deutschen Alpenvereines vergeben.

Das „Weinzierl-Gelände“ liegt im Überschwemmungsgebiet; der Hochwasserdeich trägt eine wichtige Funktion zum Hochwasserschutz des angrenzenden Siedlungsbereiches bei.

Planungsrechtliche Situation

Ein Teilbereich der Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 „Naherholungszone West“ (siehe Anlage 4). Dieser ist seit 03.09.1977 rechtskräftig. Für das Betriebsgelände der Betonbau GmbH südlich der Donau ist als Art der Zulässigen Nutzung festgesetzt: „Sonderbaufläche/Bereich zur Gewinnung von Energie und Mineralien sowie deren Verarbeitung“. Die im Bebauungsplan seinerzeit festgeschriebene Intention bezog sich ausdrücklich darauf, dass die im Bereich der bestehenden betrieblichen Flächen liegenden Gebäude und Einrichtungen nur soweit zugelassen werden können, „... als sie zur Gewinnung und Aufbereitung der vorhandenen bodenständigen Rohstoffe und Mineralien notwendig sind“. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig.

Ein weiterer Teil der Fläche ist unbeplant, das heißt es gibt keinen Bebauungsplan, das Baurecht wird derzeit nach §35 BauGB (Außenbereich) bewertet.

Für aktuell vorhandene Genehmigungen besteht grundsätzlich Bestandsschutz, soweit die geänderte Nutzung keine qualitative Veränderung der genehmigten Nutzung darstellt.

In den 90er Jahren war die damalige Planungsabsicht, nachdem die Pläne zur Ansiedlung der Verwaltungsschule aufgegeben worden waren, nach Absiedelung der TBI und Betonbau GmbH (inzwischen erfolgt) das Gelände hochwasserfrei zu legen und für eine Wohnbebauung zu nutzen. Es wurde daher im FNP abweichend vom rechtswirksamen B-Plan Wohnbaufläche dargestellt und 1999 ein Städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Daher ist im Flächennutzungsplan die Fläche seit 1996 als Wohnbaufläche als Zielplanung dargestellt.

Die Hochwasserfreilegung und der Erhalt des Retentionsraums sollte dabei durch eine Flutmulde erfolgen. Aufgrund des großen Widerstandes der Bevölkerung in Hainwöhr und unter dem Eindruck des Jahrhunderthochwassers Pfingsten 1999 wurden diese Pläne nicht weiterverfolgt.

Nach § 78 WHG in Verbindung mit dem BauGB ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen untersagt. Mit der letzten BauGB bzw. WHG- Novelle wird zwar von sogenannter „hochwasserangepasster Bauweise“ als Ausnahmeregelung gesprochen, gleichzeitig wird aber betont, dass insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen sind. Baurechtschaffung im Überschwemmungsgebiet ist daher nach wie vor grundsätzlich problematisch. Kurzfristige Zwischennutzungen müssen im Einzelfall beurteilt werden.

Die Möglichkeit der Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebes oder (u.a. auch eines Baumhaus-Hotels) auf dem Weinzierl-Gelände wurde in den 2010er Jahren aufgrund von privaten Anfragen geprüft. Aus wasserrechtlicher Sicht ist eine solche Maßnahme grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Aufgrund einer fehlenden hochwasserfreien Zufahrt können die bestehenden verkehrssicherungstechnischen Auflagen zur Evakuierung der Gebäude bzw. Anlagen im Hochwasser- bzw. Katastrophenfall nicht erfüllt und damit eine gefahrenlose Durchführung einer solchen Nutzung im Überschwemmungsgebiet nicht umgesetzt werden. Darüber hinaus sprechen die gesetzlichen Vorgaben des § 78 WHG grundsätzlich gegen die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Auf dem Gelände verläuft zudem der derzeit verrohrte südliche Binnenentwässerungsgraben, der rund 130 m unterhalb der Staustufe in die Donau mündet. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bietet sich das Weinzierl-Gelände daher für die Renaturierung und gewässerökologische Aufwertung des Gewässers an. In Verbindung mit weiteren, hochwasserverträglichen Sport- und Freizeitangeboten kann so die innerstädtische Lebensqualität und Erholungsfunktion an der Donau gefördert werden. Auch die Einrichtung einer Surfwellen sei nach Ansicht des WWA bei einer Öffnung des Binnenentwässerungsgrabens dort möglich.

Verkehrliche Situation – Fuß- und Radwegeverbindung

Das Weinzierl-Gelände ist im Bestand von zwei Seiten über den Baggerweg erschlossen. Aus östlicher Richtung kann das Gebiet über die Rankestraße und die Gemmingerstraße (Fahrradvorrangroute) von der Haunwöhrer Straße aus erreicht werden. In westlicher Richtung besteht mit einer Dammüberfahrt Anschluss an die Hagauer Straße und die Schrobenshausener Straße. Der Baggerweg spielt im Straßennetz der Stadt Ingolstadt nur eine sehr untergeordnete Rolle und bindet die bestehenden Nutzungen an das übergeordnete Straßennetz an. Nur in der morgendlichen Spitzenstunde können im Baggerweg mit ca. 220 Kfz/h nennenswerte Verkehrsmengen registriert werden (Berufsschleichverkehr). Die Tagesgesamtbelastung in der Einmündung des Baggerwegs in die Haunwöhrer Straße/Hagauer Straße beträgt nur bei ca. 800 Kfz/24h. Der Anteil des Schwerverkehrs ist aufgrund der dort angesiedelten Betriebe (Betonmischwerk, Stahl- und Metallhandel) erhöht.

Weiteres Vorgehen

Mittelfristig ist die Absiedelung TBIs stadtplanerische Zielsetzung (Entlastung der umliegenden Wohnbebauung durch Verkehre). Eine Absiedelung der TBI vom bestehenden Gelände wurde schon mehrmals durch die Verwaltung geprüft. Weitere Gespräche zur Absiedelung der TBI zwischen dem Liegenschaftsamt und der IFG sollen zeitnah stattfinden.

Aufgrund der zentralen Lage des Areals und der Nähe zur Innenstadt wird von Seiten der Verwaltung grundsätzlich die Umsiedlung der TBI sowie Renaturierung und dauerhafte Integration des Geländes in das Stadtgefüge angestrebt. Detaillierte Informationen zum weiteren Vorgehen und anstehenden Planungsschritten werden in der gesonderten Beschlussvorlage „Grundsatzbeschluss zur Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das Weinzierl-Gelände“, V0041/21, dargestellt.

Zu den einzelnen Punkten der Anträge:

FW-Antrag (V0502/18):

1. Eine Flächenübersicht ist als Anlage 2 beigefügt.
2. Die Übersicht der Mieter ist Anlage 3 zu entnehmen.
3. Vor Absiedelung der TBI werden keine Chancen gesehen, eine städtebaulich und landschaftsplanerisch befriedigende Situation herzustellen.
4. Unter dem Punkt Planungsrechtliche Situation wurde die rechtliche Situation zu Beherbergungsbetrieben in Überschwemmungsbereichen dargelegt.
5. Die Gespräche zur Absiedelung der TBI sind aktuell wieder neu aufzunehmen.
6. Es ist zunächst eine Grundsatzentscheidung über ein Gesamtkonzept zu treffen, erst dann kann über Ausnahmen baulicher Genehmigungen diskutiert werden.

SPD-Antrag (V0438/19):

1. Zur Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes wird auf die Vorlage „Grundsatzbeschluss zur Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das Weinzierl-Gelände“, V0041/21, verwiesen.
2. + 3. Die Verhandlungen werden mit entsprechender Suche nach geeigneten Flächen, unter Federführung des Wirtschaftsreferates, wieder neu aufgenommen.

B90/DIE GRÜNEN (V0198/20):

1. Die Verhandlungen werden mit entsprechender Suche nach geeigneten Flächen, unter Federführung des Wirtschaftsreferates, wieder neu aufgenommen.
2. Zur Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes wird auf die Vorlage „Grundsatzbeschluss zur Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das Weinzierl-Gelände“, V0041/21, verwiesen.
3. Unter dem Punkt Planungsrechtliche Situation wurde die rechtliche Situation zu Beherbergungsbetrieben in Überschwemmungsbereichen dargelegt.
4. Umwidmungen des Baggerwegs sind zu prüfen, sofern ein Grundsatzbeschluss zur weiteren Entwicklung vorliegt und kein Schwerverkehr mehr vorhanden ist.
5. + 6. Hierzu wird auf die Sitzungsvorlage „Grundsatzbeschluss zur Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das Weinzierl-Gelände“, V0041/21, verwiesen.

Anlagen:

- Anlage 1 Stadtratsanträge
- Anlage 2 Lageplan mit Eigentumsverhältnissen
- Anlage 3 Übersicht Mieter
- Anlage 4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

