



Stadt Ingolstadt

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 115 F „INquartier“

Änderungsbeschluss

Begründung/Umweltbericht

STAND: Februar 2021
Stadtplanungsamt Ingolstadt

GLIEDERUNG:

1) Planungsanlass, Art des Vorhabens, Standortalternativen und Standortwahl

Der Plan- bzw. Änderungsbereich liegt im nordöstlichen Kernstadtbereich und wurde über eine lange Zeit gewerblich/industriell genutzt. Bereits vor etlichen Jahren wurde die dortige Produktion zu großen Teilen verlagert, so dass ein Großteil des Plangebietes bereits ungenutzt war. Die ansässige Firma Rieter hat auf dem Firmenareal überwiegend Spinnereimaschinen produziert. Gegenwärtig findet nur noch in sehr kleinem Rahmen Produktion vor Ort statt, zudem sind kleinflächig Räumlichkeiten für Büro- und Forschungseinrichtungen vorhanden. Auch diese Nutzungen sollen demnächst verlagert werden. Mittlerweile wurde das Firmengelände an einen Investor veräußert, der das Areal im Sinne der städtebaulichen Belange und Nutzungserfordernisse der Stadt Ingolstadt entwickeln möchte. Ein Großteil des Änderungsbereiches soll dabei für die Wohnnutzung bereitgestellt werden, um dem auch in Zukunft notwendigen Wohnraum für weiteres Einwohnerwachstum realisieren zu können.

Mit dem Rieter-Areal wird eine der letzten großflächigen Konversionsflächen in der Kernstadt einer neuen urbanen Nutzung zugeführt. Damit kann auch weiterhin Innenentwicklung stattfinden und damit das bauleitplanerische Leitbild der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfüllt werden, mit dem Ziel der Ressourcenschonung von Grund und Boden. Das starke Einwohnerwachstum Ingolstadts während der letzten 20 Jahre und besonders in den letzten 10 Jahren konnte nur mit der Entwicklung vielerlei vorhandener Innenbereichsflächen (Militär- und Gewerbekonversionen, Nachverdichtungen, Baulückenschließungen, u.a.) aufgefangen werden. Zwischen 2010 und 2019 (Stand jeweils 31.12.) hat die Bewohnerzahl der Stadt Ingolstadt um fast 14.000 Personen zugenommen. Der durchschnittliche Einwohnerzuwachs lag damit in dieser Zeit bei etwa 1.500 Personen im Jahr. Für das abgelaufene Jahr 2020 zeigt der derzeitige, noch nicht amtliche Zahlenstand erstmals seit Mitte der 70er Jahre eine Abnahme der Bewohnerzahl.

Der aktuellen Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039“ zu Folge würde Ingolstadt demnach von 137 400 Einwohnern am 31.12.2019 auf 145 200 Personen bis 2039 anwachsen. Letztes Jahr rechnete das Bayerische Landesamt für Statistik noch mit einem Wachstum auf 147 000 Einwohner bis 2038.

Durch Größe und stadträumliche Lage des Gebiets bietet es aus Sicht der Stadtentwicklung das Potential, dort ein lebendiges, urbanes und zukunftsfähiges Stadtquartier zu entwickeln. Ein wichtiger Beitrag ist die Mischung von unterschiedlichen Nutzungen und damit verbunden die Idee der Stadt der kurzen Wege. Da der Wohnraumbedarf auch in Zukunft anhalten wird, soll das Gebiet primär Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bereithalten. Dazu zählen unterschiedliche Wohntypologien genauso wie öffentlich geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau, oder Wohnraum für Studierende. Gleichzeitig ist die Nachfrage an Büroflächen, Dienstleistungen und Nahversorgung vorhanden, dessen Nutzungen auch Teil eines funktionierenden Stadtquartiers sein müssen, ebenso wie Gemeinbedarfsnutzungen. Diese sollen langfristig flexibel nutzbar und nachhaltig ins Quartier integriert werden.

Durch die Umnutzung des Areals bietet sich zudem die Chance mit der Öffnung des bisher geschlossenen Areals ganz andere Wege- und Freiflächenbeziehungen herzustellen. Sowohl im Stadtentwicklungsplan - Grundkonzept Wohnen – aus dem Jahr 2013 als auch in der Rahmenplanung Goethestraße / Friedrich-Ebert-Straße 2015 wurde für den Plan- bzw. Änderungsbereich Entwicklungspotentiale formuliert.

Grundsätzlich wurden die Konversionsflächen Nordost als Strategieraum innerhalb der Kernstadt zugunsten von Wohnbedarf gesehen. Im Rahmenplan wurden zudem für die

Bereiche Bäumler Areal, Stöcker- Areal an der Friedrich-Ebert-Straße weitere Ziele formuliert und beschlossen. Dies sind:

- städtebauliche Neuordnung,
- Nutzungsaufwertung durch Wohnen und Dienstleistungen,
- Reurbanisierung,
- Freiraumaufwertung und
- Entwicklung eines attraktiven Quartierzentrums.

Im Sinne der Nachverdichtung und des Flächensparens soll nun diese innerstädtische Fläche mit hohem Potential aktiviert werden, um neuen urbanen Wohnraum zu schaffen und die Ausbreitung der Siedlungsentwicklung auf die wertvollen Freiflächen an den Ortsrändern zu vermeiden. Ein großer Grünzug im Zentrum und Osten des Gebietes wird das Quartier mit dem angrenzenden Nordpark verbinden und zudem die stadtplanerisch gewünschte Anbindung zur Friedrich-Ebert-Straße herstellen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan und übergeordnete Plangrundlagen

Ingolstadt ist im Landesentwicklungsprogramm als „Regionalzentrum“ eingestuft und ist Teil der Metropolregion München. Im Regionalplan ist Ingolstadt als Verdichtungsraum definiert. Die vorgesehene Planung als Vorhaben der Innenentwicklung hat zum Ziel, Wohnbau- und Gewerbeflächen zu entwickeln und steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Raumordnungsrelevante Vorhaben sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

Lage und bisherige Darstellung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt, südlich der Römerstraße und östlich der Friedrich-Ebert-Straße. Im Norden, Westen und Süden schließt überwiegend kleinteilige Wohnbebauung an. Im Osten befinden sich sowohl Gewerbe- sowie Einzelhandelsstandorte als auch der Nordpark. Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits erwähnt, um das ehemalige Betriebsareal der Firma Rieter, das bisher ausschließlich gewerblich/industriell genutzt wurde.

Auf dem Gelände befinden sich vielfältige Bestandsbauten, wie großflächige Produktions- und Lagerhallen oder die verschiedenen Verwaltungs-, Büro- und Gemeinschaftsgebäude. Zwei dieser Bestandsbauten sind zudem Baudenkmäler, die zu erhalten sind und die im Rahmen der Planung in das vorhandene Nutzungs- und Entwicklungskonzept einbezogen sind. Es handelt sich hier um den ehemaligen Wasserturm, der auf dem geplanten zentralen Platz, der den westlichen Abschluss des Grünzuges darstellt, liegen wird und um einen eingeschossigen Backsteinbau mit Sheddächern südlich der Römerstraße. Zudem bleibt ein weiteres Gebäude – ein ehemaliges Betriebskino- bei Umsetzung der Planung erhalten.

Das gesamte Betriebsgelände der Firma Rieter ist durch eine Mauer umgrenzt, die im Zuge der späteren Realisierung der Planung entfernt werden soll. Die überwiegenden Nutzungen der Firma Rieter, wie beispielsweise die großen Produktionshallen, wurden bereits stillgelegt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt ist das Plangebiet bzw. das Betriebsareal im nördlichen Bereich entlang der Römerstraße als gemischte Baufläche dargestellt, im südlichen Betriebsbereich, wo sich die großflächigen Produktionshallen befinden, als gewerbliche Baufläche. Mittig zwischen diesen beiden Nutzungsdarstellungen ist, vom Nordpark im Osten kommend eine Grünfläche dargestellt. In diese Grünfläche eingelagert ist von Osten kommend ein ehemaliger, bereits seit langer Zeit stillgelegter

Gleisanschluss sowie ein kleiner mit Bäumen und Gehölzen bestandener Flächenbereich, für den im Plan „Gehölzstruktur“ dargestellt ist.

Mit den nun im neuen Plankonzept vorgesehenen Nutzungen und der damit verbundenen Änderung der bisherigen Nutzungsdarstellung, wird für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. So werden im südlichen Bereich die gewerblichen Flächen in Wohnbauflächen sowie Flächen für Gemeinbedarf geändert. Die Grünfläche wird im Mittelbereich und nach Norden erweitert. Jedoch bleibt die Darstellung als gemischte Baufläche im nördlichen Bereich erhalten und bekommt eine Erweiterung im nordöstlichen Bereich. Insgesamt werden der Charakter sowie die bisherige Darstellung des Plangebiets als gemischtes Gebiet grundsätzlich erhalten.

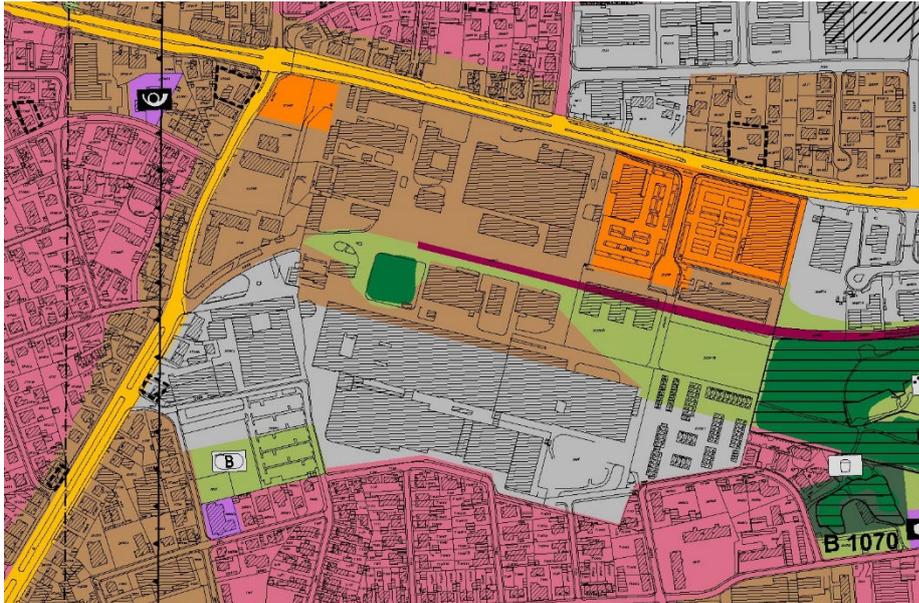


Abbildung 1: Auszug FNP 1996

Umfeld Plangebiet

Das Plangebiet grenzt nach Norden unmittelbar an die Römerstraße, die als Hauptverkehrsachse das nördliche Kernstadtgebiet in Ost-West Richtung durchzieht. Nach Westen führt sie in den Kernstadtbereich Nordwest, wo großflächige Handelseinrichtungen, das Klinikum Ingolstadt und vor allem das Firmenareal der AUDI AG liegen. Nach Osten schließt sie über die Autobahnanschlussstelle Ingolstadt-Nord an die Autobahn A9 München-Nürnberg an, die etwa 1,0 km Luftlinie östlich der Änderungsfläche liegt. Nördlich der Römerstraße schließt entlang der Straße ein als Mischgebiet dargestellter Flächenbereich sowie nördlich daran Wohnbauflächen an. Es handelt sich überwiegend um eine nicht allzu dichte, kleinteilige Baustruktur. Östlich davon bzw. nordöstlich der Planfläche liegt eine gewerbliche Nutzung mit vorrangiger Lagernutzung.

Nach Westen schließen an die Planfläche Mischbauflächen an, die entlang der Friedrich-Ebert-Straße liegen, die den südwestlichen Plan- und Änderungsbereich begrenzt. Die Friedrich-Ebert-Straße schließt nach Süden an die Goethestraße an, eine weitere wichtige Verkehrsachse in der nordöstlichen Kernstadt. Westlich der Friedrich-Ebert-Straße schließen wiederum parallel zur Straße Mischbauflächen und hinter liegend Wohnbauflächen an. Auch hier handelt es sich um vorwiegend kleinteilige Bebauung.

Im Süden wird der Plan- und Änderungsbereich von Wohnbauflächen begrenzt, zudem befindet sich im südöstlichen Anschluss an das Plangebiet ein Bolzplatz, der im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Auch die südlich angrenzende Bebauung ist überwiegend kleinteilig.

Im Osten grenzen an den Änderungsbereich, unmittelbar an der Römerstraße gelegen und über diese erschlossen, zwei Nahversorgungsbetriebe, ein Lebensmittel-Vollsortiment-Markt und ein Lebensmittel-Discountmarkt. Diese werden in Zukunft einen wichtigen Beitrag für die Nahversorgung der künftigen Bewohner des Plangebietes leisten. Im Flächennutzungsplan ist dieser Versorgungsbereich als Sondergebietsfläche für den großflächigen Einzelhandel dargestellt. Südlich davon befinden sich zwei Bürogebäude die teils als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt sind und teils in den im Plan dargestellten Grünbereich ragen. Dieser Grün- und Freibereich geht nach Osten in den dortigen Nordpark über, einer wichtigen Grün-, Freizeit- und Erholungsfläche für die Bewohner im Umfeld bzw. dem gesamten nordöstlichen Kernstadtbereich. Weiterhin grenzt an den östlichen Plan- und Änderungsbereich südlich der Grünflächendarstellung, eine gewerbliche Baufläche und südlich davon Wohnbauflächen die die Wohnbebauung entlang des südlichen Änderungsbereiches in ihrer Struktur fortsetzen. Auf der gewerblich dargestellten Fläche entsteht aktuell ein neuer mehrgeschossiger Baukörper, der zu großen Teilen für eine Büro- und Verwaltungsnutzung vorgesehen ist. Die künftige Darstellung der Fläche soll daher entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Mischbaufläche dargestellt werden.

Die gesamten Nutzungsdarstellungen an der östlichen Begrenzung des Plangebietes, bzw. südlich der genannten Sondergebietsfläche für die beiden Nahversorgungsmärkte, werden im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt entsprechend der tatsächlichen Nutzung angepasst. Dazu gehört auch eine bestehende Wohnnutzung in Form einer kompakten Reihenhaussiedlung etwas weiter östlich des Änderungsbereiches.

Künftige Plandarstellung

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 15,8 Hektar und geht damit geringfügig über den Planumgriff des verbindlichen Bauleitplanes hinaus. Grund hierfür ist, dass am Westrand des Plangebietes zwei kleinere Flächenbereiche ihrer tatsächlichen bzw. der geplanten Nutzung angeglichen werden sollen. Auch am östlichen Rand der Planfläche soll eine als Mischbaufläche dargestellte Restfläche der dortigen, mittig liegenden Grünfläche zugeordnet werden.

Entsprechend dem Bebauungsplanvorentwurf wird der Flächenbereich des ehemaligen Rieter-Areals nun im nördlichen und nordwestlichen Bereich als gemischte Baufläche, jedoch mit dem Hinweis/Symbol (MU) auf eine künftig vorgesehene urbane Nutzungsmischung mit großem Anteil an Wohnnutzung als „Urbanes Gebiet“ dargestellt werden. Der Flächenbereich des „Urbanen Gebietes“ hat eine Größe von ca. 6,7 Hektar. Unmittelbar am Nordwestrand des Bebauungsplanumgriffs wird zudem die östliche Teilfläche einer dort dargestellten Sondergebietsnutzung künftig dem Urbanen Gebiet zugeordnet. Die Fläche ist ca. 0,14 Hektar groß. Ursprünglich war dort an der Ecke Römerstraße/Friedrich-Ebert Straße eine Nahversorgungsnutzung vorgesehen.

Im südlichen Planbereich, wo bisher gewerbliche Bauflächen dargestellt waren, ist eine großflächige Wohnbauflächenausweisung vorgesehen, die die südlich angrenzende Wohnbauflächen nach Norden in den Planbereich hinein fortsetzt und in ihrer baulichen Dichte nach Süden mit der bestehenden Wohnbebauung korrespondiert. Die Wohnbauflächendarstellung hat eine Größe von etwa 5,9 Hektar.

Zwischen diesen beiden Nutzungsschwerpunkten des Plangebietes, mit dem „Urbanen Gebiet“ im Norden und den Wohnbauflächen im Süden, zieht sich von Osten kommend ein Grünzug durch das Plangebiet, der im Norden in den Flächenbereich des „Urbanen Bereiches“ hineinreicht und der nach Westen den zentralen Quartiersplatz mit dem Wasserturm aufnimmt. Dieser Flächenbereich wird im Änderungsplan einschließlich dem Quartiersplatz und den angrenzenden internen Erschließungsstraßen als Grünfläche dargestellt. Der Grünflächenbereich ist ca. 2,5 Hektar groß.

Am Westrand der Änderungsfläche, an die Friedrich-Ebert-Straße und nördlich an die Wohnbauflächen des Südteiles des Plangebietes angrenzend soll eine ca. 0,7 Hektar große Gemeinbedarfsfläche entstehen.

Am westlichen Rand des Plangebietes werden über den Umgriff des Bebauungsplanes hinaus zwei kleinere Flächenbereiche mit in den Umgriff der Flächennutzungsplanänderung genommen. Die eine Fläche grenzt an die Friedrich-Ebert-Straße und liegt zwischen der dort vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche und dem geplanten Urbanen Gebiet nördlich davon. Die Fläche ist nur knapp 0,15 Hektar groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die dortige Bebauung entspricht der Nutzung wie sie im nördlichen Anschluss an der Friedrich-Ebert-Straße besteht bzw. vorgesehen ist und soll daher im Rahmen der aktuellen Änderung nun ebenfalls in die Nutzungsdarstellung des Urbanen Gebietes übergeführt werden.

Die zweite Fläche liegt südlich der Gemeinbedarfsfläche und betrifft den dortigen Straßenzug der Lessingstraße und einen kleinen Flächenbereich zwischen der geplanten Wohnbaufläche und dem südlich angrenzenden Bolzplatz, der als Grünfläche dargestellt ist. Diese Fläche mit einer Größe von etwas über 0,2 Hektar ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Sie soll im Rahmen der Änderung nun den angrenzenden Nutzungen zugeordnet werden. Der Straßenzug soll, entsprechend der südlichen Straßendarstellung, als gemischte Baufläche dargestellt werden, der Flächenbereich nördlich des Bolzplatzes im Westbereich der Gemeinbedarfsfläche und nach Osten der anschließenden Wohnbaufläche zugeordnet werden.

Abschließend soll eine ca. 0,17 Hektar große, bisher im Plan als gemischte Baufläche am Ostrand des Bebauungsplanumgriffs dargestellt, dem dortigen Grünzug zugeordnet werden und daher im Rahmen der Änderung künftig als Grünfläche dargestellt werden.

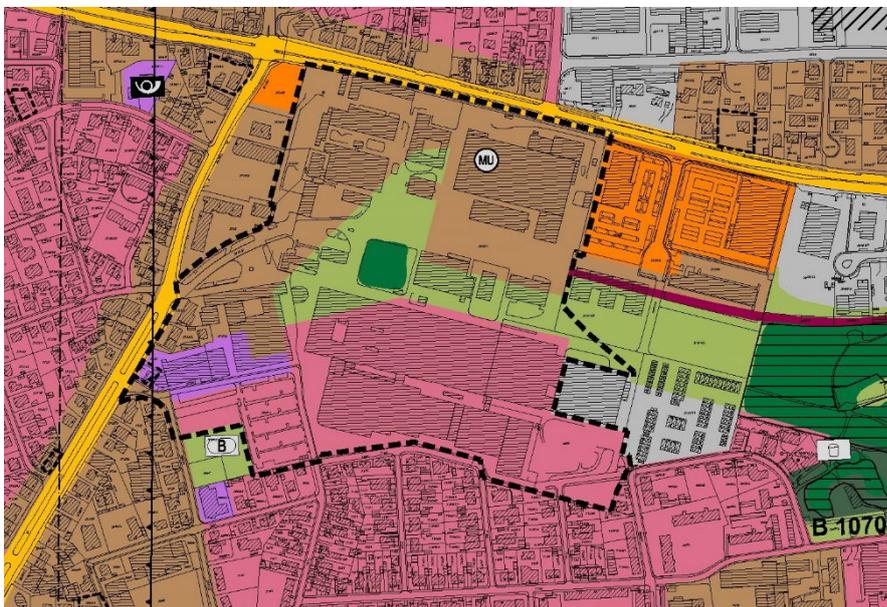


Abbildung 2: Änderungsbereich des FNP

Erschließung und Infrastruktur Plangebiet:

Die Haupterschließung des Quartiers soll über die Knotenpunkte Römerstraße West und die Friedrich-Ebert-Straße (IN7) erfolgen. Der Anschluss Römerstraße Ost wird als einfache Einmündung ausgebildet werden und hat zu den anderen Knotenpunkten eine untergeordnete Rolle. Der Anschluss Römerstraße West soll als vollwertiger Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage und Abbiegestreifen umgebaut werden. Des Weiteren schließt das

Plangebiet über die Lessingstraße an die Friedrich-Ebert-Straße an. Der Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße / Lessingstraße soll dabei als signalisierter Knotenpunkt errichtet werden. Das Baugebiet ist im Westen an einer weiteren Stelle an die Römerstraße angeschlossen. Diese Anbindung sieht jedoch keinen Anschluss für den MIV vor, sondern soll als Hauptachse für den Radverkehr dienen.

Die Haupterschließungsstraßen innerhalb des Entwicklungsgebietes werden als öffentliche Verkehrsflächen konzipiert. Eine Verknüpfung der beiden Haupterschließungsbereiche an der Römerstraße sowie der Friedrich-Ebert-Straße ist dabei für den motorisierten Individualverkehr nicht vorgesehen, sodass zukünftig nur der Bus das Plangebiet von Nord nach Süd durchqueren können soll. Die restlichen Straßen sind als verkehrsberuhigte Nebenerschließungsstraßen geplant.

Durch den Abriss der das Quartier umgebenden Einfriedung wird der Planbereich zu den umgrenzenden Straßen geöffnet, wodurch eine Durchlässigkeit erreicht wird und eine Verknüpfung mit den bereits bestehenden Gebieten entsteht.

Die Planungen sehen einen Linienbusverkehr zwischen der Römerstraße und Friedrich-Ebert-Straße mit einem neuen Haltepunkt am Quartiersplatz durch das Plangebiet vor. In einem Einzugsradius von 300 Metern des Plangebiets liegen sieben Bushaltestellen. Durch den Haltepunkt im Quartier wird dieses an das Linienbusnetz angeschlossen. Der in 1,5 Kilometern fußläufig zu erreichende Nordbahnhof wird mit dem Linienbus vom Quartier aus angefahren, wodurch eine Anbindung an den Regionalverkehr erfolgt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in direkter Nähe zum Plangebiet vorhanden. So befinden sich wie oben näher beschrieben an der Despag-Straße ein Discountmarkt sowie ein großflächiger Vollsortimenter. An der Goethestraße befinden sich ein Drogeriemarkt sowie ein Discountmarkt.

Eine Grundschule befindet sich an der Pestalozzistraße ca. 400 m südwestlich vom östlichen Plangebietsrand entfernt.

Sonstige Belange

Im Plangebiet sind zwei Denkmäler vorhanden. Dabei handelt es sich um den Wasserturm sowie die Sheddachhalle (beide Friedrich-Ebert-Straße 84). Sie bleiben gemäß dem städtebaulichen Konzept erhalten. Eine dem neuen Gebietscharakter entsprechende Nachnutzung für beide Gebäude wird gesucht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Kartierung und Durchführung einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung für das Plangebiet. Die Untersuchungen der einzelnen Arten erfolgt jeweils in den maßgeblichen Untersuchungszeiträumen.

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus Straßenverkehr vorbelastet. Ebenso besteht eine Vorbelastung durch Gewerbelärm. Im weiteren Verfahren sind die entsprechenden Belange im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu prüfen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Luftschadstoffkonzentrationen an den Hauptverkehrsstraßen „Römerstraße“ und „Friedrich-Ebert-Straße“ zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes werden durch Abschirmung der umliegenden Hauptverkehrsstraßen sowie aufgrund der geringen Verkehrsstärke auf den Quartiersstraßen keine überhöhten Schadstoffkonzentrationen erwartet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Luftschadstoffprognose erstellt, dessen Ergebnisse in die weitere Planung einfließen werden.

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird ein Ver- und Entsorgungskonzept erstellt. Teil dieses Konzeptes ist auch der Umgang mit dem Thema Starkregen. Erste überschlägige Berechnungen zeigen, dass die während eines Starkregeneignisses anfallenden

Wassermengen hauptsächlich innerhalb des Quartieres behandelt werden müssen, da eine schadlose Ableitung in umgebende Gebiete aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht möglich ist. Ersten Berechnungen zur Folge werden die bei einem 30-jährlichen Starkregenereignis auftretenden Wassermengen innerhalb der Grünflächen durch Muldenversickerung aufgenommen werden können.

Im Plangebiet waren teilweise seit Ende des 19. Jahrhunderts industrielle Betriebe ansässig. Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS des Landesamtes für Umwelt Bayern sind für das Areal mehrere Einträge vorhanden. Darüber hinaus erfolgen auf dem Areal umfangreiche Kleinrammbohrungen und Baggerschürfe. Zudem werden Grundwassermessstellen eingerichtet. Nach den Auswertungen kann der erforderliche Grad einer eventuell erforderlichen Bodensanierung bestimmt werden. Im Zusammenhang mit der Baureifmachung des Geländes ist der Rückbau der Bestandsgebäude mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude "Armaturenhalle" sowie des Wasserturms beabsichtigt. Das ehemalige Kinogebäude soll ebenfalls erhalten bleiben. Im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Rückbau wurde für die betroffenen Gebäude um Ende des Jahres 2020 ein Rückbau- und Entsorgungskonzept für alle betroffenen Gebäude erstellt. Dieses beinhaltet neben einer Gebäudebeschreibung und Massenermittlung der beim Rückbau anfallenden Abfälle auch ein Gebäudeschadstoffkataster mit der Ausweisung von asbesthaltigen und anderen schadstoffhaltigen Baustoffen sowie Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit den Gebäudeschadstoffen.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt und nach Maßgabe der Fachämter nachgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F „INquartier“ für den zeitgleich der Aufstellungsbeschluss erfolgt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung/Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt mit einem geringen Teil (westlicher Teilbereich des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes) innerhalb des Rahmenplanes Goethestraße / Friedrich-Ebert-Straße, welchen der Rat der Stadt Ingolstadt am 29.10.2015 beschlossen hat. Für die Bereiche des Flächennutzungsplanes, welche innerhalb des Rahmenplanes liegen, sieht dieser die Entwicklung von Wohnen in Form von Reihenhäusern vor. Die nun angedachte Planung steht mit den Grundzügen der Planung dem Rahmenplan nicht entgegen, da dieser ebenfalls Wohnen vorsieht. Im Zuge der Vorbereitung der hier zu betrachtenden Flächennutzungsplanänderung und der im Parallelverfahren stattfindenden Aufstellung eines Bebauungsplanes wird ein Rahmenplan aufgestellt, welcher in Teilbereichen den Rahmenplan Goethestraße / Friedrich-Ebert-Straße überlagert. Die geänderten Inhalte des Flächennutzungsplanes entsprechen zukünftig dem neu aufzustellenden Rahmenplan.

Im Zeitraum von Juli 2019 bis Mitte 2020 wurde für das Plangebiet sowie weitere Teile im Nordwesten wie Nordosten ein Wettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 durchgeführt. Gegenstand des Wettbewerbs war die Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für das Gebiet an der Friedrich-Ebert-Straße. Der Wettbewerb wurde dabei als nicht offener, anonymer städtebaulicher Planungswettbewerb ausgelobt. Der Wettbewerb war Bestandteil eines Planungsverfahrens, das zwei aufeinander aufbauende Schritte (Planungswettbewerb und Vertiefungsphase) und jeweils eine Bürgerbeteiligung zu den Verfahrensschritten umfasste. Die im Juni 2020 durch die Preisgerichtsjury prämierte Arbeit ist die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 F „INquartier“ und somit auch die Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zielsetzung des parallelen Bebauungsplankonzepts ist eine qualitätvolle Quartiersentwicklung mit dichter Bebauung sowie einer Mischung aus verschiedenen Nutzungen zu entwickeln:

- Überwiegender Wohnanteil an der umgesetzten Baumasse mit unterschiedlichen Bautypologien im privaten und öffentlich geförderten Wohnungsbau
- nichtgroßflächiger Einzelhandel
- Soziale Nutzungen wie Seniorenwohnen und Kindertagesstätte
- Zum Ausgleich der Innenentwicklung wird der Nordpark nach Westen erweitert und als öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz angelegt.
- Der vorhandene Baumbestand auf dem Areal wird soweit wie möglich berücksichtigt

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, welches ein gemischtes Stadtquartier aus Wohnen, Arbeiten, kleinteiligem Einzelhandel und sonstigen Anlagen vorsieht, sind für den nördlichen Bereich vorrangig gemischtgenutzte Quartiere mit der Festsetzung Urbanes Gebiet (MU) vorgesehen. Dagegen ist im südlichen Bereich vorrangig Wohnnutzung mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Die Gliederung im städtebaulichen Entwurf erfolgt aufgrund des im Süden des Gebietes anschließenden bestehenden Wohngebiets. Ziel ist somit im südlichen Bereich eine Arrondierung mit dem Bestand. Entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf erfolgt somit für die südlichen Bereiche die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

Der städtebauliche Entwurf sieht für einen Bereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße die Errichtung einer Seniorenwohnanlage vor. Um dieses planungsrechtlich zu sichern, erfolgt für diesen Teil die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“.

Grundsätzlich soll die Möglichkeit bestehen, in der geplanten Bebauung in den Erdgeschosszonen Läden zur Versorgung des Gebiets und der nahen Umgebung unterzubringen. Die Neuorientierung der Planungsziele für das ehemalige Rieter-Areal in Richtung einer Wohn- und Gewerbenutzung wird die Zahl der Bewohner und damit die Nachfrage nach Nahversorgungseinrichtungen im Quartier entsprechend ansteigen lassen. Auch um im Quartierszentrum Urbanität entstehen zu lassen, ist es erforderlich, in den Erdgeschoßzonen öffentliche Nutzungen einzuplanen. Die neuen Einzelhandelsbetriebe dürfen aber nicht die Großflächigkeit im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO erreichen, um zu große Kaufkraftverluste in den Versorgungszentren zu vermeiden und somit die bestehenden Zentren der Stadt nicht zu gefährden.

Ein Ziel der Planung ist es, städtebauliche und landschaftsplanerische Aspekte miteinander zu verknüpfen. Die Freiräume sollen großzügig gestaltet und mit dem anschließenden Nordpark verknüpft werden. Das zentrale Element ist dabei der geplante Grünzug, welcher vom Nordpark in das Plangebiet hineingezogen wird und ein gliederndes Element für den gesamten städtebaulichen Entwurf bildet. Den Abschluss des Grünzuges bildet der zentrale Platz um den denkmalgeschützten Wasserturm. Dieser großflächige Grünzug dient darüber hinaus der Vernetzung des gesamten Quartiers sowie der weiteren Umgebung. Zudem hat der zentrale Grünzug auch eine erhebliche Rückhaltefunktion für Oberflächenwasser.

Im Bestand enthaltene Bäume sollen erhalten werden oder werden bei Abgang sowohl im Straßenraum als auch im Grünzug ausgeglichen. Teile des Grünzuges werden mit einer Tiefgarage unterbaut.

Die Freiräume des Quartiersplatzes und des Grünzuges sollen qualitativ ausgestaltet werden, indem unter anderem, öffentliche Spielflächenangebote verschiedener Art bereitgestellt werden. In den öffentlichen Grünflächen sollen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, sofern die jeweilige Nutzung dies zulässt.

Der Marktplatz und die kleinen Stadtteilplätze werden als Treffpunkte in der Flächengestaltung hervorgehoben. Ebenso wie die Stadtplätze bieten die Fußgängerzonen niveaugleiche oder nur wenige Zentimeter voneinander abgesetzte Geh- und Fahrbereiche. Zur Förderung der Aufenthaltsqualität lassen sich Aufenthaltsbereiche von Gastronomie und Serviceeinrichtungen integrieren.

Dachgärten, extensive Dachbegrünungen und Tiefgaragendachbegrünungen in unterschiedlichen Aufbauschichten vergrößern den privat und gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum ebenso wie die Regenwasserabfluss reduzierende und Evapotranspiration fördernde Wirkung von Grünflächen im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet wird die Umsetzung eines zukunftsfähigen und nachhaltigen Konzeptes zur Energieversorgung der neu entstehenden Gebäude geplant. Um dieses Ziel, eine Energieversorgung möglichst unabhängig von fossilen Energieträgern zu erreichen, werden derzeit noch verschiedene Konzepte abgewogen. Unabhängig vom Ergebnis dieser Untersuchungen werden bereits im Rahmen der Infrastrukturplanung sowohl eine Fläche für eine erforderliche Energiezentrale zur primären Verteilung als auch der entsprechende Raum innerhalb der Erschließungsachsen für die Unterbringung der erforderlichen Verteilungsnetze als Leitungssysteme freigehalten.

3. Umweltbericht – Kurzfassung wesentlicher Auswirkungen der Planung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt werden. Bis zum jetzigen Planungsstand konnten schon verschiedene Auswirkungen auf Umweltbelange festgestellt werden.

3.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Kartierung und Durchführung einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung für das Plangebiet. Die Untersuchungen der einzelnen Arten erfolgt jeweils in den maßgeblichen Untersuchungszeiträumen.

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt und nach Maßgabe der Fachämter nachgewiesen.

3.3 Immissionsschutz

3.3.1 Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Schalltechnische Untersuchung durch Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH erstellt. Eine erste fachliche Stellungnahme liegt mit Stand vom 27.01.2021 bereits vor. In dieser wurden zum entstehenden urbanen Stadtareal erste Berechnungen zum Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm durchgeführt. Die Ergebnisse können nach aktuellem Stand wie nachstehend zusammengefasst werden.

3.3.1.1 Verkehrslärm

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die über die DIN 18005-1 hinaus als Abwägungsspielraum herangezogen werden, werden insbesondere an den Fassaden zur Römerstraße und Friedrich-Ebert-Straße überschritten.

Die Zulässigkeit und ggf. erforderliche Maßnahmen aufgrund der Überschreitungen werden im Zuge des weiteren Planungsverlaufs mit dem Umweltamt abgestimmt.

3.3.1.2 Gewerbelärm

Auf Grundlage der getroffenen Annahmen sind durch die umliegenden Gewerbebetriebe (Verbrauchermärkte und Kfz-Handel/-Werkstatt) keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der TA Lärm zu erwarten. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob weitere Gewerbebetriebe in der Untersuchung zu berücksichtigen sind.

3.3.1.3 Sportlärm

Durch den südwestlich des Plangebietes direkt angrenzenden Fußballverein sind auf Grundlage der in der Untersuchung getroffenen Annahmen im Plangebiet keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der 18. BImSchV zu erwarten.

3.3.1.4 Weiteres Vorgehen

Bisher wurden in der Lärmuntersuchung primär die Schallquellen außerhalb des Plangebiets betrachtet, die auf das Plangebiet einwirken. Im weiteren Planungsverlauf sind folgende Punkte zu klären:

- Konkretisierung der Gebietszuordnungen der einzelnen Baufelder
- abschließende Untersuchung der Gewerbebetriebe
- Untersuchung der Sport- bzw. Freizeitflächen innerhalb des Quartiers an den schutzbedürftigen Bebauungen
- Überprüfung der Nutzungssituation des Fußballvereins (z.B. Vergleich mit der bestehenden Wohnbebauung als iterativer Ansatz)
- ggf. Änderung der Gebäudekubaturen durch Fortschreibung der Masterplanung
- abschließende Auswertung inklusive Spitzenpegel.

3.3.2 Luftschadstoffe

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Luftschadstoffprognose durch Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH erstellt. Eine erste fachliche Stellungnahme liegt mit Stand vom 12.01.2021 bereits vor. Die Nutzung des Stadtquartiers führt zu zusätzlichem motorisiertem Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen, was zu einer Veränderung der Verkehrsflüsse führt. Daher wird eine Untersuchung der Luftschadstoffe durchgeführt, um zu überprüfen, ob die gesetzlich geregelten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Ziel ist die Beurteilung der Luftschadstoffe anhand der Grenzwerte der 39. BImSchV an den schutzbedürftigen Bebauungen des Plangebietes sowie der Nachbarbebauung.

Nach aktuellem Stand, unter Berücksichtigung der Verkehrsprognosezahlen sowie der Gebäudekubaturen des aktuellen Lageplans lassen sich vorab folgende Erkenntnisse abschätzen:

- Die höchsten Schadstoffkonzentrationen werden an den Hauptverkehrsstraßen „Römerstraße“ und „Friedrich-Ebert-Straße“ erwartet.
- Die an den Hauptverkehrsstraßen zugewandten Fassaden sind detailliert zu untersuchen und zu bewerten.
- Innerhalb des Plangebietes werden durch Abschirmung der umliegenden Hauptverkehrsstraßen sowie aufgrund der geringen Verkehrsstärke auf den Quartiersstraßen keine Überschreitungen der Grenzwerte erwartet.
- Der Einfluss der südlich des Plangebiets gelegenen Erschließungsstraßen wird als gering eingestuft.

Im weiteren Planungsverlauf werden die Schadstoffkonzentrationen berechnet und detailliert untersucht. Die Ergebnisse werden mittels Rasterkarten dargestellt und bewertet.

3.4 Überflutungsschutz / Starkregenereignis

Im Verfahren wird ein Ver- und Entsorgungskonzept erstellt. Teil dieses Konzeptes ist auch der Umgang mit dem Thema Starkregen. Erste überschlägige Berechnungen zeigen, dass die während eines Starkregenereignisses anfallenden Wassermengen hauptsächlich innerhalb des Quartieres behandelt werden müssen. Eine schadlose Ableitung in umgebende Gebiete

ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht möglich. Die Anschlusshöhen am Bestand (äußere Ränder Grundstück) sind nahezu konstant. Deshalb kann das Gefälle der radial verlaufenden Verkehrsachsen zur öffentlichen Grünfläche in der Mitte des Plangebietes hingeführt werden. Straßenquerschnitte, Hauseingänge, TG-Zufahrten etc. sind im Rahmen der weitergehenden Planung so zu disponieren, dass Starkregen gefahrlos, ohne Beeinträchtigung der Gebäude, abgeleitet werden kann.

Innerhalb der Grünflächen sind nach derzeitigen Planungen zwei Muldenflächen mit einer Gesamtgröße von 4.933 m³ vorgesehen. Eine Muldenfläche liegt dabei auch über dem Bereich, welcher mit einer Tiefgarage unterbaut werden soll. Von dieser Fläche ist ein Überlauf in die Fläche vorgesehen, welche nicht mit einer Tiefgarage unterbaut ist.

Bei einem 30-jährigen Regenereignis wird gemäß den ersten Berechnungen ein Volumen von 2.049 m³ erforderlich. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die angedachte Geländevertiefung von ca. 80 cm bei den beiden geplanten Mulden die anfallenden Regenmengen schadlos aufgenommen werden können.

3.5 Altlasten

3.5.1 Vornutzungen

Auf dem ehemaligen Gelände der Rieter GmbH in Ingolstadt befand sich zunächst ab ca. 1883 bis 1918 das "Königlich Bayrische Hauptlaboratorium", welches als Munitionsfabrik für Handfeuerwaffen für die Bayrische Armee fungierte. Bis 1923 diente das Werk zur Metallwarenfertigung für Heizungs- und Wasseranlagenarmaturen, neben Instandhaltungen von Eisenbahnwaggons der Reichsbahn und weiterer Metallverarbeitung sowie erstmalig auch zum Maschinenbau in Form von Produktion von Spinnereimaschinen.

Ab 1925 wurden Spinnereimaschinen zur Verarbeitung von Baumwolle, Wolle und Chemiefasern sowie Gas- und Wasserarmaturen produziert. Während des 2. Weltkrieges wurde überwiegend an der Friedensfertigung festgehalten. Gegen Ende des 2. Weltkrieges wurden dann auch kriegswichtige Materialien, wie zum Beispiel Teile für Panzer und Flugzeuge produziert. Nach dem 2. Weltkrieg wurden ab 1946 wieder Spinnereimaschinen produziert. Die Produktion am Standort wurde mit dem Verkauf des Grundstückes an die GerchGroup AG 2019 eingestellt.

3.5.2 Bodenbelastungen

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS des Landesamtes für Umwelt Bayern ist die Rieter-Fläche als Rüstungsaltlast unter den Nummern 16100109, 16100741, 16100742, 16100743 und 16100745 aufgeführt. Auch das "Bäumler-Areal" südwestlich angrenzend an das ehemalige Rieter-Gelände wurde seit ca. 1910 gewerblich genutzt. Seit 1944 wurde auf dem Areal Herrenbekleidung produziert, 1976 wurde das Gelände nach vorlaufendem Rückbau der Bestandgebäude neu bebaut. Auf einem Teil des Geländes wurde zuvor eine Wäscherei und spätestens ab 1970 eine chemische Reinigung betrieben. Das Grundstück ging ebenfalls 2019 in den Besitz der GerchGroup AG über. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Bäumler-Areal nicht als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Grundsätzlich ist die Umnutzung des gesamten Areals im Wesentlichen zu Wohnzwecken geplant. Zur Realisierung gesunder Wohn- aber auch Arbeitsverhältnisse ist beabsichtigt, ein altlastenfreies Grundstück zu schaffen.

Bis zum Ende des Jahres 2020 wurden auf beiden Arealen aufgrund der grundsätzlichen Einstufungen der Flächen als Altstandorte über 300 Kleinrammbohrungen zur Erfassung der Untergrundsituation niedergebracht und Grundwassermessstellen zur Bewertung der Grundwassersituation errichtet. Die abschließenden Erkundungen dauern derzeit noch an. Neben den Untersuchungen anhand der Kleinrammbohrungen und Grundwassermessstellen wurde im Jahr 2020 über 300 Baggerschürfe zur rasterförmigen, abfalltechnischen Erfassung

der Auffüllungssituation ausgeführt. Deren Auswertungen sind aktuell ebenfalls noch nicht abgeschlossen.

Anhand der bisher durchgeführten Untersuchungen wurde im Nordosten des Rieter-Grundstückes eine Boden- und Grundwasserbelastung mit PFAS (per- und polyfluorierte Alkylverbindungen) festgestellt, deren Ursprung in Zusammenhang mit dem Betrieb einer Galvanik in der Vergangenheit in diesem Grundstücksteil liegt. Die Berichte zu den Detailerkundungen zu dieser Beaufschlagung und die Planung der weiteren Vorgehensweisen befinden sich aktuell in Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Umweltamt Stadt Ingolstadt, Wasserwirtschaftsamt Stadt Ingolstadt) sowie dem Bodengutachter.

Darüber hinaus wurden gemäß dem aktuellen Erkundungsstand im Wesentlichen keine tiefgründigen Boden- und Grundwasserkontaminationen erfasst, die besondere Sanierungsmaßnahmen zur Folge hätten. Auf dem gesamten Areal sind nahezu flächendeckend anthropogene Auffüllungsmaterialien mit heterogener chemischer und stofflicher Zusammensetzung vorhanden, die im Zuge der geplanten Umnutzung des Geländes einer Bearbeitung bedürfen. Hierdurch erfolgen die abfalltechnische Charakterisierung der auszuhebenden Auffüllungsmaterialien und die Festlegung der Verwertungs- und Entsorgungswege im weiteren Bauablauf.

Im Zusammenhang mit der Baureifmachung des Geländes ist der Rückbau der Bestandsgebäude mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude "Armaturenhalle" sowie des Wasserturms beabsichtigt. Das ehemalige Kinogebäude soll ebenfalls erhalten bleiben. Im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Rückbau wurde für die betroffenen Gebäude um Ende des Jahres 2020 ein Rückbau- und Entsorgungskonzept für alle betroffenen Gebäude erstellt. Dieses beinhaltet neben einer Gebäudebeschreibung und Massenermittlung der beim Rückbau anfallenden Abfälle auch ein Gebäudeschadstoffkataster mit der Ausweisung von asbesthaltigen und anderen schadstoffhaltigen Baustoffen sowie Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit den Gebäudeschadstoffen.

Anhand der im Zug der Erstellung des Rückbau- und Entsorgungskonzeptes erfolgten Gebäudebegehungen und -beprobungen wurden Gebäudeschadstoffe u.a. in Form von asbesthaltigen Anwendungen (z. B. Dacheindeckung, Fensterbänke, Putze, Bodenbeläge mit Klebern, Brandschutzklappen und -türen), Dämmstoff aus alter Mineralwolle (z. B. Dämmungen, Abhangdecken, Isolierungen), teerhaltigen Materialien (z. B. Dachbahneindeckung, Teerkork, Gussasphalte, Schwarzdecken), PCB-haltige Anwendungen (i.W. Fugenmaterialien), KW-haltige Baustoffe (z. B. verölte Maschinenfundamente, Bodenplatten) und schwermetallhaltigen Anstrichen und Schüttungen vorgefunden. Daneben wurden weitere Baustoffe identifiziert, die im Rahmen des Rückbaus zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen sind (z. B. Althölzer und HBCD-haltige Polystyrol-Dämmstoffe).

Aufgestellt: 26.02.2021
Stadtplanungsamt Ingolstadt