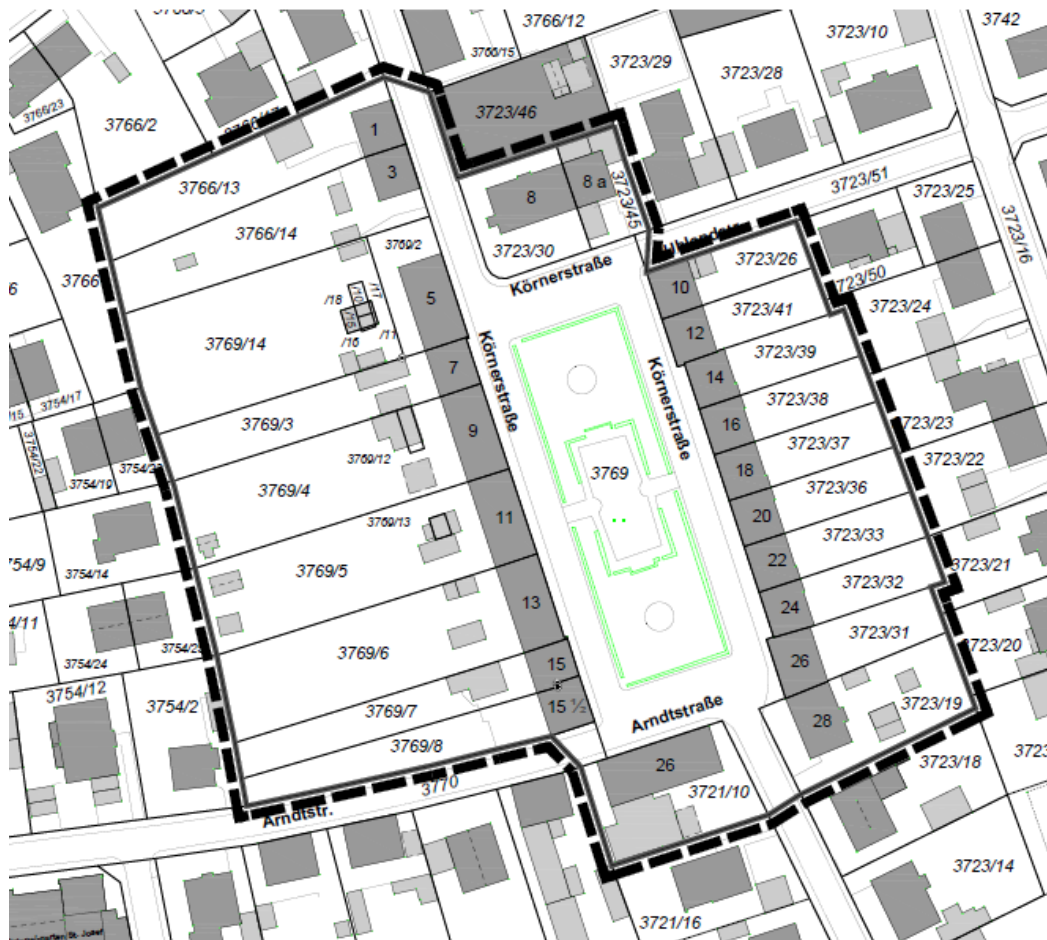




## ERHALTUNGSSATZUNG KÖRNERPLATZ



## BEGRÜNDUNG DER ERHALTUNGSSATZUNG

STAND: JULI 2021  
Satzungsbeschluss

# BEGRÜNDUNG

---

## Erhaltungssatzung „Körnerplatz“

1. Anlass der Planung	3
2. Städtebauliches Ziel der Erhaltungssatzung	3
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und bestehendes Baurecht	3
4. Räumliche Ausdehnung des Erhaltungsgebietes	4
5. Entstehung des Stadtquartiers	5
6. Aktuelle Situation	6
7. Erhaltungsmerkmale	6

## **1. Anlass der Planung**

Die innerstädtischen Wohnquartiere in Ingolstadt wurden durch Nachverdichtungen in ihrer Struktur und Gestalt in den letzten Jahren erheblich verändert, was durch die priorisierte Innenentwicklung auch begründet ist und aus Sicht der Stadtentwicklung und u.a. ökonomischen sowie ökologischen Gründen generell als durchaus positiv anzusehen ist. Dies hatte konkret zu Folge, dass vielerorts Altbauten zugunsten größerer Wohngebäude abgerissen worden sind und die oftmals großzügigen Gärten zugunsten weiterer Wohngebäude verkleinert wurden. Das direkt an den Körnerplatz angrenzende Körnerplatzensemble ist eines der wenigen in Ingolstadt übrig gebliebenen Bereiche mit Gartenstadtcharakter. Ziel der Erhaltungssatzung „Körnerplatz“ ist es, die städtebauliche Gesamtwirkung des Körnerplatzes dauerhaft aufgrund der besonderen und charakteristischen Stadtgestalt zu erhalten.

## **2. Städtebauliches Ziel der Erhaltungssatzung**

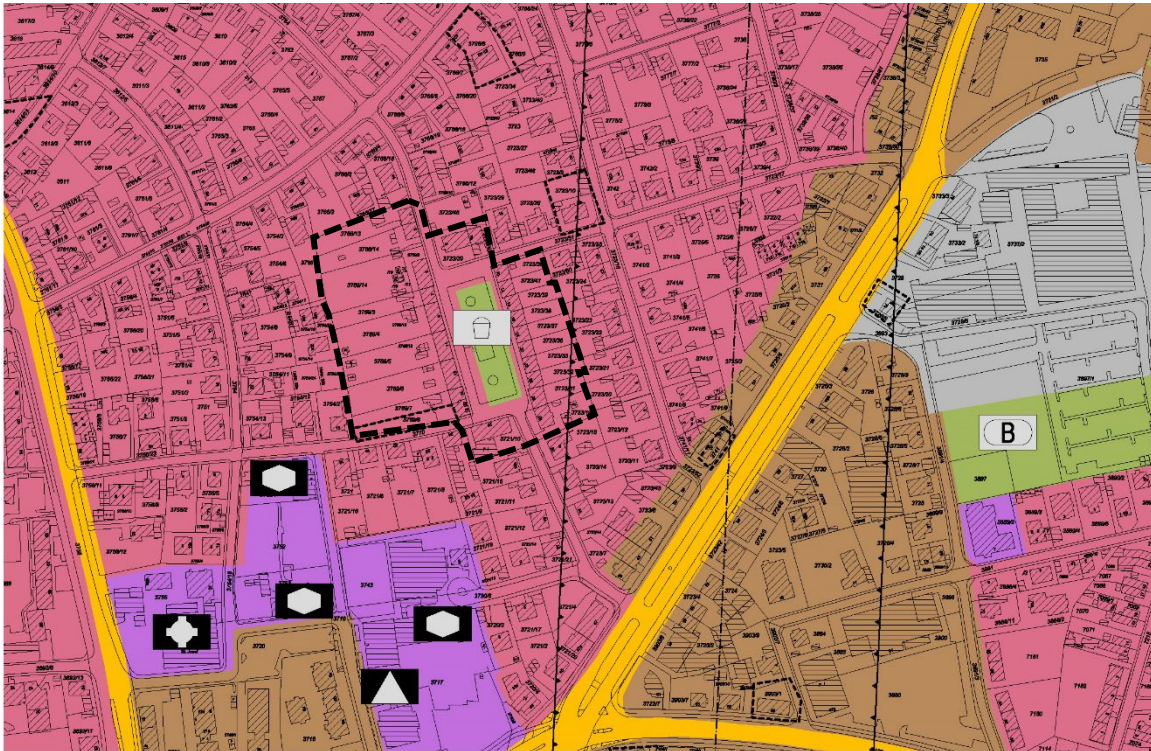
Ziel der Erhaltungssatzung „Körnerplatz“ ist es, das seit der Bauerrichtung größtenteils unveränderte Wohnquartier mit gut nutzbaren Gärten und einem einheitlich strukturierten Erscheinungsbild, insbesondere die städtebauliche Wirkung des Körnerplatzes zu bewahren und die besondere Wohnqualität der Grundstücke zu erhalten. Gleichzeitig dient die Erhaltungssatzung auch zur Klarstellung der aktuellen planungsrechtlichen Einordnung baulicher Maßnahmen nach § 34 BauGB.

Mit der Erhaltungssatzung sollen insbesondere Veränderungen, die das vorherrschende Erscheinungsbild gefährden oder beeinträchtigen könnten, versagt werden. Der Erlass der Satzung nach § 172 BauGB Abs. 1 Nr. 1 BauGB soll die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner prägenden städtebaulichen Gestalt sichern.

Mit einer Erhaltungssatzung werden nicht einzelne schützenswerte Gebäude direkt in ihrem Bestand gesichert, sondern es wird ein Bereich festgesetzt, in dem Veränderungen baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung bedürfen. Die durch den Satzungsbeschluss über die Erhaltungssatzung eingeführte Genehmigungspflicht kommt erst im Einzelfall zur Anwendung, wenn die städtebauliche Eigenart bedroht ist. Durch diese Zweistufigkeit des Verfahrens - Satzungsbeschluss und Vorhabenprüfung - wird eine Flexibilität gewährleistet, die es ermöglicht, auf die differenzierten Anforderungen des Einzelfalles einzugehen.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und bestehendes Baurecht**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt sind für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ sowie „Spielplatz“ dargestellt.



Die farbliche Darstellung entspricht dem rechtswirksamen Stand seit 1996.  
Die Stadtgrundkarte ist aktuell.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt  
M 1:2500 August 2020

Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, jedoch nicht im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans. Es ist daher planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### 4. Räumliche Ausdehnung des Erhaltungsgebietes

Der Geltungsumgriff der Erhaltungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha. Er beinhaltet den Körnerplatz samt der ihn umfassenden Erschließungsanlagen, den direkt angrenzenden Grundstücken sowie den Grundstücken Körnerstraße 1 und 3. Die insgesamt 22 Parzellen weisen Flächengrößen von 287 m<sup>2</sup> bis 1702 m<sup>2</sup> (inklusive Grundstückserschließung für weitere Grundstücke und Nebenanlagen benachbarter Anwesen) auf.





Abbildung 2 Geltungsbereich der Satzung mit Luftbild und Umgriff

Das Satzungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk Nord-Ost im sogenannten Josephsviertel. Geprägt ist das direkte Umfeld von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Weitere Nutzungen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, häufen sich entlang der östlich verlaufenden Friedrich-Ebert-Straße sowie der westlich gelegenen Schillerstraße.

## 5. Entstehung des Stadtquartiers

Zum Entstehungszeitpunkt des Wohnquartiers am Körnerplatz war das Josephsviertel sehr locker bebaut. In dem Viertel waren einzelne Wohnhäuser, eine Bahnlinie, die Pestalozzischule, sowie Industriebetriebe (im heutigen „Rieter“-Gelände) vorhanden.

Die Gebäude des Körnerplatzes sind überwiegend in den Jahren 1922 - 1926 in zwei Bauabschnitten durch die damalige Siedlungs-Genossenschaft des Reichsbundes der Kriegsbeschädigten Ingolstadt entstanden. Die Siedlungs-Genossenschaft errichtete damals zunächst gleichartige Wohngebäude am oberen Grasweg in Ingolstadt. Jedoch sind diese Bauten mittlerweile nicht mehr vorhanden oder baulich stark verändert, sodass man die ursprüngliche Gestalt nur noch schwer ablesen kann. Für die gesamte Projektentwicklung, Körnerplatz und Oberer Grasweg, sind damals fünf Bautypen entworfen worden, die in offener und geschlossener Bauweise errichtet wurden.

Die fünf Bautypen lassen sich im Wesentlichen in zwei Bauformen unterscheiden. An den jeweiligen Eckpunkten wurden Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss errichtet. Dazwischen wurden an den Längsseiten des Körnerplatzes Reihenmittelhäuser mit einem EG und zwei Dachgeschossen errichtet. An den Kopfbauten sind Walmdächer mit Schleppegauben, die Reihenmittelhäuser sind mit Mansarddächern und Giebelgauben errichtet worden.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind durchgehend Wirtschaftsgärten entstanden.

## 6. Aktuelle Situation

Trotz unterschiedlicher Änderungen an den Gebäuden ist die ursprüngliche städtebauliche Gestalt des Quartiers im Wesentlichen erhalten geblieben. So entsprechen die heute vorhandenen Dachformen mit Dachgestaltungen, Geschossigkeiten und Kubaturen der Gebäude, samt der gut nutzbaren Gärten, überwiegend der damaligen Art und Wirkung.

Da keines der ursprünglichen Gebäude abgerissen und neu errichtet wurde, sind die Baulinien, Geschossigkeiten, Wand- und Firsthöhen der Gebäude der Siedlungsgenossenschaft des Reichsbundes unverändert geblieben. Folgende Darstellung verdeutlicht die bauliche Struktur des Körnerplatzes.

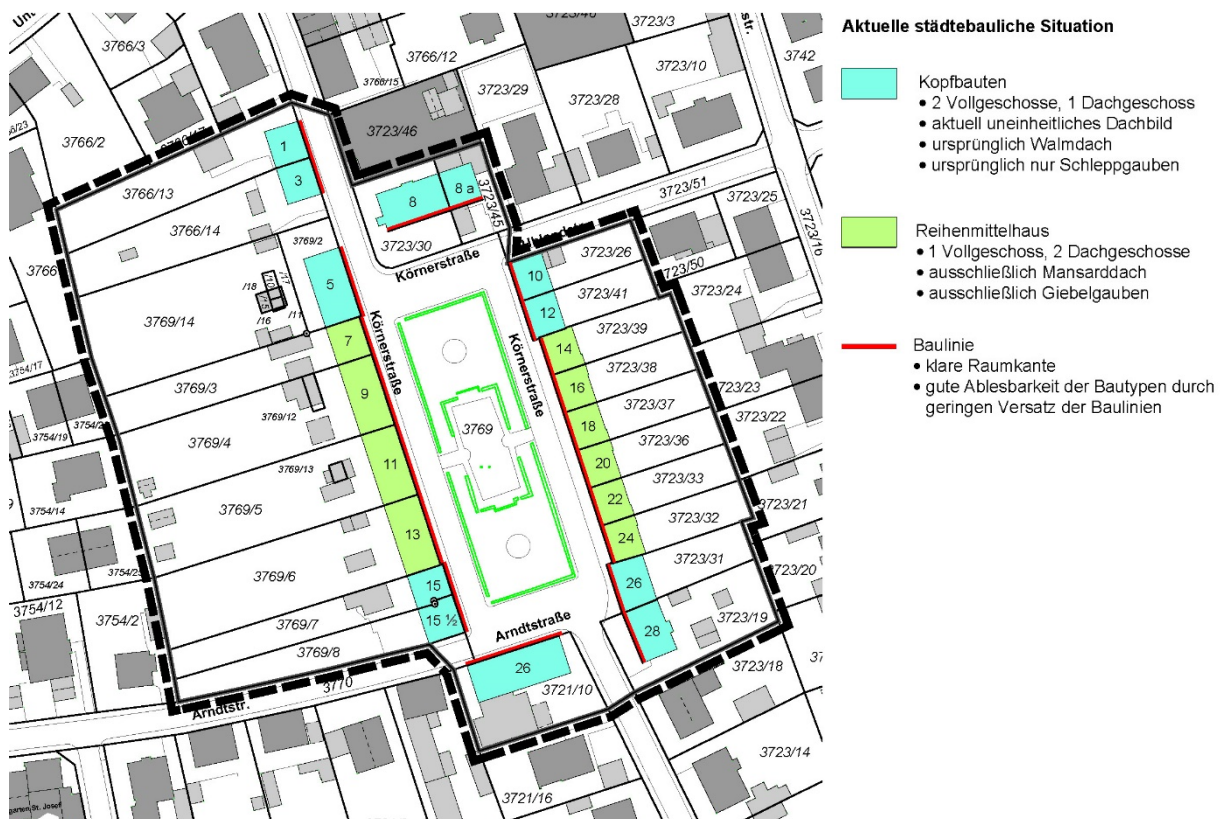


Abbildung 3 Beschreibung der aktuellen städtebaulichen Situation; Darstellung Stadtplanungsamt 2020

Nahezu komplett erhalten sind die rückwärtigen Gärten. Die Gärten der Körnerstraße 10 bis 28 (gerade) sind direkt an die Gebäude anschließend und ca. 38 m lang. Die sich in Westrichtung öffnenden Gärten hinter den Anwesen Körnerstraße 1 – 15 ½ (ungerade) schließen nicht direkt an die östlich zugehörigen Häuser an. Die Gärten werden von Nebenanlagen und einem Erschließungsweg (Hausnummer 5 – 15 ½) von den Häusern getrennt.

## 7. Erhaltungsmerkmale

Zum Erhalt der städtebaulichen Gestalt sind im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Körnerplatz“ Abriss, Neubau und Nutzungsänderung genehmigungspflichtig. Die Beurteilung der Vorhaben erfolgt unter folgenden Zielstellungen:

- Erhalt des Ortsbildes
- Erhalt des Wohnquartiers

- Beibehaltung der vorhandenen Maßstäblichkeit
- Erhalt der städtebaulichen Eigenart durch behutsame Weiterentwicklung qualifizierter neuer Vorhaben.

Zur Sicherstellung dieser Ziele können bei der Prüfung folgende Merkmale herangezogen werden:

- Erhalt der städtebaulichen Eigenart hinsichtlich der Geschossigkeit, der klaren Raumabgrenzung zum Körnerplatz, der Fassadengliederung, der Fassadenmaterialien, der Dachformen- und Deckung sowie die Gebäudehöhen
- Erhalt der qualitätsvollen rückwärtigen Freiräume auf den Gebäuderückseiten
- Weiterführung der Hauptnutzung Wohnen

**Anhang zur Begründung der Erhaltungssatzung „Körnerplatz“:**

Anhang 1: Übersicht Flurstücke des im Geltungsbereich der Satzung

Anhang 2: Dokumentation heutige Situation



## Begründung Erhaltungssatzung „Körnerplatz“; Übersicht Flurstücke des Geltungsbereichs Anhang 1

Fl.-Nr.	Straße	Hausnummer	Bemerkung
3721/10	Arndtstraße	26	Kopfbau
3766/13	Körnerstraße	1	Kopfbau mit Garten
3766/14	Körnerstraße	3	Kopfbau mit Garten
3769/2	Körnerstraße	5	Kopfbau mit Erschließungsweg
3769/10	<i>Körnerstraße</i>	5	Nebenanlage
3769/11	<i>Körnerstraße</i>	5	Nebenanlage
3769/14	<i>Körnerstraße</i>	5	Garten mit Nebenanlagen
3769/15	<i>Körnerstraße</i>	5	Nebenanlage
3769/16	<i>Körnerstraße</i>	5	Nebenanlage
3769/17	<i>Körnerstraße</i>	5	Nebenanlage
3769/18	<i>Körnerstraße</i>	5	Nebenanlage
3769/3	Körnerstraße	7	Reihenmittelhaus mit Garten
3723/30	Körnerstraße	8	Kopfbau
3723/45	Körnerstraße	8 a	Kopfbau
3769/4	Körnerstraße	9	Reihenmittelhaus mit Garten
3769/12	<i>Körnerstraße</i>	9	Nebenanlage
3723/26	Körnerstraße	10	Kopfbau mit Garten
3769/5	Körnerstraße	11	Reihenmittelhaus mit Garten
3769/13	<i>Körnerstraße</i>	11	Nebenanlage
3723/41	Körnerstraße	12	Kopfbau mit Garten
3769/6	Körnerstraße	13	Reihenmittelhaus mit Garten
3723/39	Körnerstraße	14	Reihenmittelhaus mit Garten
3769/7	Körnerstraße	15	Kopfbau mit Garten
3769/8	Körnerstraße	15 ½	Kopfbau mit Garten
3723/38	Körnerstraße	16	Reihenmittelhaus mit Garten
3723/37	Körnerstraße	18	Reihenmittelhaus mit Garten
3723/36	Körnerstraße	20	Reihenmittelhaus mit Garten
3723/33	Körnerstraße	22	Reihenmittelhaus mit Garten
3723/32	Körnerstraße	24	Reihenmittelhaus mit Garten
3723/31	Körnerstraße	26	Kopfbau mit Garten
3723/19	Körnerstraße	28	Kopfbau mit Garten





Abbildung 1: Körnerstraße 10, 12 - Blick nach Süden



Abbildung 2: Blick in südlicher Richtung





Abbildung 3: Körnerstraße 14, 12, 10, Blick nach Norden



Abbildung 4: Kopfbauten 26, 28, Blick nach Süden





Abbildung 5: Arndstraße 26



Abbildung 6: Körnerstraße 15 1/2, Blick nach Norden



Abbildung 7: Körnerstraße 13 - 5, Blick nach Norden



Abbildung 8: Körnerstraße 1 und 3, Blick nach Süden





*Abbildung 9: Körnerstraße 8, 8a, Blick nach Norden*