



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 100 Ä III - „Kammerspiele“



## BEGRÜNDUNG

STAND: November 2021  
ERNEUTE ENTWURFSGENEHMIGUNG

# **BEGRÜNDUNG**

---

## **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 100 Ä III - „Kammerspiele“**

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

29.11.2021

# TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

---

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
NR. 100 Ä III –“Kammerspiele“

- 1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
  - 2.1 Planungs- /Standortalternativen
  - 2.2 Wettbewerbs- und Beteiligungsverfahren
  - 2.3 Flächennutzungsplanung
  - 2.4 vorhandene Bebauungspläne
  - 2.5 bestehende Sanierungsgebiete
- 3. Bodenordnende Maßnahmen**
- 4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
  - 4.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 4.2 Lage / Bestand / Historie
  - 4.3 Vegetation und Fauna
  - 4.3 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild
  - 4.4 Öffentlicher Nahverkehr
  - 4.5 Größe / Flächenanteile
  - 4.6 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser
- 5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**
  - 5.1 Bauliche Ordnung
  - 5.2 Grünordnung
- 6. Erschließung**
  - 6.1 Straßen und Wege
  - 6.2 Stellplätze / Nahmobilität
  - 6.3 Ver- und Entsorgung

- 7. Planinhalt und Festsetzungen**
  - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 7.2 Bauliche Ordnung
- 8. Hydrogeologie**
- 9. Hochwasserschutz**
- 10. Immissionen / Emissionen**
- 11. Altlasten und Kampfmittel**
- 12. Klimafunktion**
- 13. Artenschutz**
- 14. Denkmalpflege**
- 15. Auswirkungen**

## **1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens**

---

Das Stadttheater Ingolstadt ist eine der bedeutendsten kulturellen Einrichtungen der Stadt Ingolstadt. Das denkmalgeschützte Gebäude war stilbildend für den deutschen Nachkriegstheaterbau. In dem Gebäudekomplex befinden sich neben den beiden Hauptsälen auch die Werkstattbühne mit dem Jungen Theater, eine Kunstgalerie, sowie ein angegliedertes Theaterrestaurant. Das sogenannte „Große Haus“ mit 663 Plätzen ist die Hauptspielstätte des eigenen Schauspielensembles. Das „Kleine Haus“ befindet sich derzeit innerhalb des Schulzentrums am Brückenkopf. Beide Theatergebäude entsprechen funktional nicht mehr den heutigen Standards und sind sanierungsbedürftig. Insbesondere fehlen auch ausreichende, zeitgemäße Werkstattträume. Es wurde daher Anfang der 2010er Jahre verschiedene Konzepte für die Sanierung und Entwicklung beider Häuser untersucht mit dem Ergebnis, dass ein neues Kleines Haus, Kammerspiele, als erster Schritt errichtet werden soll. Für den Zeitraum der Generalsanierung des Stadttheaters soll es als Ausweichspielstätte dienen, damit der Theaterbetrieb auch während der Umbauzeit stattfinden kann. Dieser Neubau soll nach Abschluss der Sanierung des „Großen Hauses“ als dauerhafter Standort für das „Kleine Haus“ fungieren. Neben der Sanierung des denkmalgeschützten Stadttheaters sollen durch Abbruch und Neubau der technischen und künstlerischen Bereiche optimierte Arbeits- und Spielbedingungen für ein zukunftsfähiges Theater geschaffen werden. Der Neubau der „Kammerspiele“ soll einen neuen Zuschauerraum für 250 Personen, inklusive Foyer, sowie Probebühnen, Büroflächen sowie eine angeschlossene Gastronomie beherbergen. Die Theaterwerkstätten mit Schreinerei, Schlosserei, Montagehalle etc. sind funktionell sowohl dem Neubau, als auch dem bestehenden Theater zugeordnet. Mit dem Neubau der Kammerspiele und der Werkstätten sollen die kulturellen Einrichtungen im Bereich der Innenstadt gebündelt und damit Ingolstadt auch als Kulturstandort mit regionaler Ausstrahlung entsprechend der regionalzentrischen Funktion gestärkt werden.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

---

### **2.1 Planungs- /Standortalternativen**

Im Zeitraum zwischen 2017 und dem jetzigen Verfahren wurde ein zweistufiger Wettbewerb zur Standortfindung im Umfeld des Stadttheaters durchgeführt. Ausschlaggebend hierfür war neben der kulturellen Stärkung der Innenstadt die räumliche Nähe zum Stadttheater, um funktionale Abläufe, z.B. die gemeinsame Nutzung der Werkstätten, besser steuern zu können.

### **2.2 Wettbewerbs- und Beteiligungsverfahren**

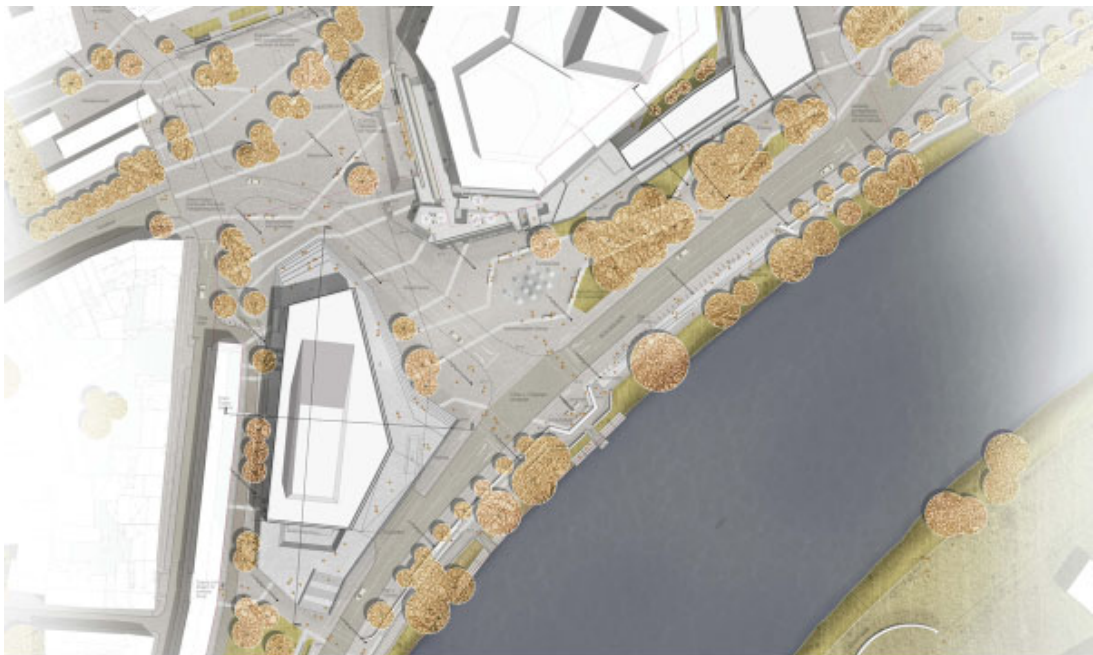
#### **Städtebaulicher Ideenwettbewerb**

Um die grundsätzliche Machbarkeit von Kammerspielen und Werkstätten im unmittelbaren Umfeld von Stadttheater, Neuem Schloss und Altstadt zu überprüfen, wurde 2017 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb als Einladungswettbewerb mit 15 Teilnehmern ausgeschrieben. Der Umfang des Wettbewerbs wurde bewusst weit gefasst, um eine

allseitige Betrachtung des Theaterumfeldes mit den jeweils unterschiedlichen Blick- und Raumbezügen zu gewährleisten. In diesem Wettbewerbsverfahren wurden vier Entwürfe in einer Preisgruppe ausgezeichnet, die in ihrer städtebaulichen Grundidee für die Anordnung von Kammerspielen und Werkstätten nach Meinung des Preisgerichts Potential aufweisen. Eine grundsätzliche Erkenntnis aus dem städtebaulichen Wettbewerb war, dass ein Standort für die Kammerspiele im Osten des Stadttheaters vor allem aufgrund fehlender Raum- und Adressbildung nicht in Frage kommt. Aufgrund des großen Bürgerinteresses wurde der Ideenwettbewerb von einer intensiven Beteiligung und Information der Öffentlichkeit begleitet. Vor und nach dem Verfahren fanden Bürgerinformationen und Workshops zum Thema Neubau Kammerspiele und zu den Ergebnissen des Wettbewerbs statt. Die Wettbewerbsergebnisse mit städtebaulichen Massenmodellen wurden öffentlich ausgestellt und diskutiert. Zusätzlich wurden drei öffentliche Theatergespräche zu unterschiedlichen Aspekten des Themas Theater und Stadtentwicklung durchgeführt.

### **Realisierungswettbewerb**

Als zweite Planungsstufe wurde 2018 ein Realisierungswettbewerb mit 15 Teilnehmern ausgeschrieben. Ziel war es, eine architektonische Lösung für den Theaterneubau und die Werkstätten zu finden sowie die freiraumplanerische Gestaltung des unmittelbaren Gebäudeumfelds vorzunehmen. Als inhaltliche Vorgaben wurde als Ergebnis des Ideenwettbewerbs der Umgriff des Wettbewerbsgebietes auf das unmittelbare Theaterumfeld und den Bereich westlich des Theaters minimiert. Als Sieger des Wettbewerbs ging der Entwurf von blauraum Architekten aus Hamburg hervor. Dieser trennt das vorgegebene Raumprogramm in zwei funktionale Bereiche. Der Neubau der Kammerspiele wird westlich des Stadttheaters angeordnet, der Neubau des Werkstattgebäudes erfolgt südlich und östlich des Stadttheaters in L-förmiger Grundrissform. Für die Realisierung des inzwischen weiter entwickelten Entwurfes für den Bereich der Kammerspiele sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.



Realisierungswettbewerb 1. Preis, blauraum Architekten, Hamburg

## 2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als Grünfläche aus. Der Flächennutzungsplan wird nach §13 a Abs. 2 Satz 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2.4 bestehender Bebauungsplan



Bebauungsplan Nr. 100 „Altstadt“

Für den Bebauungsplanumgriff besteht der rechtskräftige, nicht qualifizierte Bebauungsplan Nr. 100 „Altstadt“ vom 30.01.1992. Dieser regelt nur die Art der baulichen Nutzung und setzt im Bereich der denkmalgeschützten Donaukaserne Mischgebiet und in deren zentralen Gebäudebereich Gemeinbedarf für kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen fest. Außerdem ist im Bereich des geplanten Theaterneubaus über der Tiefgarage Theater West und südöstlich der Donaukaserne eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

## 2.5 bestehende Sanierungsgebiete

Der Bebauungsplanumgriff befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „R“ im Bereich westlich des Theaters bis zur Tränktorstraße. Die Erweiterung des Sanierungsgebietes um diesen Bereich wurde vom Stadtrat am 23.10.2020 beschlossen.

Die Themenschwerpunkte der Vorbereitenden Untersuchung vom Januar 2020 sollen für den Bebauungsplanes Beachtung finden. Hier wird unter anderem angeregt die Beziehung zwischen Theaterumfeld und Donauufer zu stärken. Der Umgriff des Bebauungsplanes wurde als Potentialfläche für Kultur, Bildung und Soziales definiert. Außerdem wurden bestehende Defizite aufgezeigt. Laut Vorbereitender Untersuchung besteht keine ausreichende bauliche und städtebauliche Definition des Stadteinganges zwischen Stadttheater und bestehende Skulpturenpark. Die unklare Raumbildung sowie wenig definierte Stadträume sollen verbessert, sowie eine Torwirkung durch die Gebäudeneubauten im Zusammenspiel mit dem Altbestand angestrebt werden.

### **3. Bodenordnende Maßnahmen**

---

Die Grundstücke innerhalb des Planungsumgriffes befinden sich im Eigentum der Stadt Ingolstadt sowie des Freistaates Bayern. Die bestehenden Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse entsprechen noch nicht der zukünftigen geplanten Bebauung und sind entsprechend vertraglich zu regeln. Dies ist gegenwärtig in Vorbereitung.

## **4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

---

### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 1,13 ha umfasst ganz oder teilweise (\*) folgende Grundstücke der Gemarkung **Ingolstadt**:  
627/4, 628, 648, 648/6, 648/7, 648/8\* sowie 650/8

### **4.2 Lage / Bestand / Historie**

Der Planungsumgriff liegt in zentraler Lage der Ingolstädter Altstadt in unmittelbarer Nähe zur Donau. Im Norden und Osten wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Schutterstraße, im Süden durch die Schloßlande und im Westen durch die Tränktorstraße. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das langgezogene, schmale Gebäude der ehemaligen Donaukaserne aus dem 18. Jahrhundert, das unter Denkmalschutz steht. Das Gebäude integriert auf der Ostseite den mittelalterlichen Stadtmauerzug und bezieht auch Reste des ehemaligen Tränktores ein. Im 20. Jahrhundert wurde der Kasernenbau weitgehend entkernt. Die aktuelle Nutzung der Donaukaserne setzt sich aus Wohnnutzung, gewerblichen Einheiten, einer Gaststätte mit zugehöriger Freischankfläche und dem Museum für konkrete Kunst zusammen. Zum Museum zugehörig ist auch der „Skulpturengarten“ im östlichen Bereich des Plangebiets, der frei öffentlich zugänglich ist. Die musealen Nutzungen des Museums für Konkrete Kunst sollen in der Donaukaserne aufgelassen werden, da neue Räumlichkeiten auf dem ehemaligen Gießereigelände entstehen.



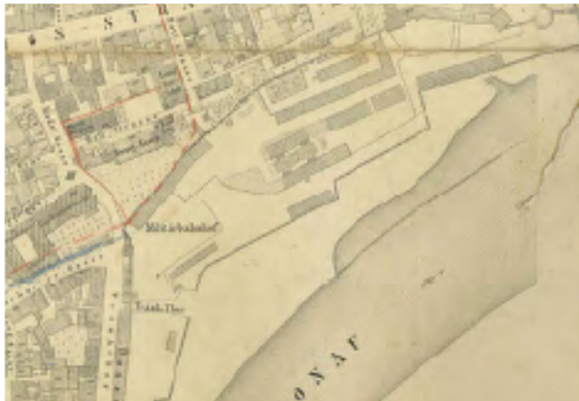
## Historie



Um 1573: Renaissance Festung



Um 1766: Barocke Festung



Anfang des 20. Jahrhunderts: Militärbahnhof



Um 1965: Neubau Stadttheater

Der Bebauungsplanumgriff befindet sich durch seine zentrale Lage in einem Bereich, der über Jahrhunderte für militärische Zwecke oder als Anlandebereich der Donau genutzt wurde. Vor allem militärgeschichtlich bedeutsame Strukturen wie Wehranlagen der Stadtmauer aus dem 14. und 15. Jahrhundert sowie die Festungsbauten und Fortifikationsbauwerke der bayerischen Landesfestung befanden sich im Bereich des Umgriffs. Diese Festungsanlagen wurden im Zuge der Schleifung der Festung um 1800 zerstört. 1878 wurde am Platz des heutigen Stadttheaters ein Militärbahnhof mit Baracken zu militärischen Zwecken errichtet. Erst nach Neubau des Theaters und Erstellung der Tiefgarage Theater West bzw. Ost erhielt die Fläche ihre heutige Erscheinung. Eine Freihaltung des Bebauungsplangebietes durch bauliche Strukturen ist aus historischer Sicht nicht begründet.

### 4.3 Vegetation und Fauna

Im Jahr 2017 wurde für das Planungsgebiet eine umfassende Baumkartierung und -bewertung durchgeführt. Vor allem im südlichen Bereich der bestehenden öffentlichen Grünfläche befinden sich besonders erhaltenswerte solitäre Baumstrukturen mit Höhen über 20 m. Außerdem befindet sich innerhalb der im bestehenden Bebauungsplan Nr. 100 „Altstadt“ ausgewiesenen Mischgebietsfläche das Biotop IN-1320-00, welches als Gehölzgruppe aus Bergahorn und Platanen kartiert ist. Dieses Biotop wird vom Bereich der geplanten Kammerspiele nicht berührt.

Es besteht kein gesetzlicher Schutz nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. Für den Umgriff des Bebauungsplanes wurden eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie umfangreiche faunistische Untersuchungen durchgeführt. Dabei fanden in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde systematische Erfassungen der Avifauna, von Fledermäusen und eine Baumhöhlenuntersuchung vor Ort statt.

#### **4.4 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild**

Die städtebauliche Struktur der angrenzenden Umgebung ist weitgehend geprägt von historischer Bebauung. Westlich des Planungsumgriffes befindet sich das Stadttheater, das in den 1960er Jahren nach einem Entwurf von Hardt-Waltherr Hämer und Marie Brigitte Hämer-Buro entstand. Der denkmalgeschützte Solitär war stilbildend für den deutschen Nachkriegstheaterbau und gehört zu den städtebaulichen Dominanten in diesem Bereich. An das Stadttheater angrenzend, direkt nördlich des Planungsumgriffes, liegt der Theatervorplatz, der mit Bäumen, Brunnen, Sitzgelegenheiten und einer prägnanten Stufenanlage gestaltet ist. Der Platz dient als Treffpunkt und Kommunikationsfläche innerhalb der Altstadt, außerdem finden hier regelmäßige Veranstaltungen wie der Wochenmarkt und der Christkindlmarkt statt. Nördlich des Theatervorplatzes bildet der markante Bau des historischen Herzogs-Kastens mit den umgebenden Gebäuden eine klare städtebauliche Kante. Westlich des Platzes schließt der Viktualienmarkt mit einem kleinteiligen Gastronomieangebot an. Dahinter liegen die modernen Gebäude der Stadtparkasse und des Neuen Rathauses. Über die Mauthstraße gelangt man vom Bebauungsplangebiet in den Haupteinkaufsbereich der Ludwigstraße, die als Fußgängerzone gestaltet ist. Nordöstlich des Stadttheaters liegt das Neue Schloss aus dem 15. Jahrhundert, das mit seiner Silhouette prägend für die Ansicht der Altstadt von der Donau und vom Theaterplatz aus ist.

Der Verlauf der ehemaligen Stadtmauer wird quer über den Theatervorplatz durch eine doppelte Baumreihe nachvollzogen.

Östlich der Donaukaserne weist die Bebauung vorwiegend eine geschlossene Blockrandbebauung mit kleinteiligen Parzellenstrukturen auf. Es dominiert eine altstadttypische Nutzungsvielfalt, mit Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie in den Erdgeschossen und Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Zur Donau hin befindet sich südlich des Planungsgebietes sowohl auf dem Niveau der Schloßlände, als auch einem tieferen Niveau eine Uferpromenade mit Fuß- und Radwegen und dichtem Baumbestand. Auf der anderen Donauseite gelegen, erstreckt sich der Klenzepark mit ausgedehnten Grünanlagen und historischen Festungsbauten z.B. dem Armeemuseum im Reduit Tilly.

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. Insbesondere die fehlende Zugänglichkeit kann der Lage an diesem exponierten Standort nicht genügen. Die Straßenführung stammt noch aus der Zeit,

bevor die Glacisbrücke errichtet wurde und der Verkehr aus Süd Richtung Nordwest über Tränktorstraße und Schloßlande Richtung westliche Ringstraße geführt wurde.

#### 4.5 Öffentlicher Nahverkehr

Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund seiner Altstadtlage sehr gut an das städtische Busnetz angeschlossen. Die Haltestellen „Rathausplatz“ bzw. „Rathausplatz-Schutterstraße“ liegen ca. 150 m vom Bebauungsplangebiet entfernt, außerdem befindet sich an der „Schloßlande“ in ca. 250 m Entfernung die Haltestelle „Stadttheater“. Alle Haltestellen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

#### 4.6 Größe

<b>Gesamtfläche</b> des Geltungsbereiches	<b>11.251 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Nettobauland	7.554 m <sup>2</sup>	67,1 %
- Gemeinbedarf Kultur (Kammerspielgebäude)	4.955 m <sup>2</sup>	
- Urbanes Gebiet MU (Donaukaserne)	2.599 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsflächen	1.485 m <sup>2</sup>	13,2 %
Öffentliche Grünflächen	2.212 m <sup>2</sup>	19,7 %

#### 4.7 Beschaffenheit / Baugrund

Unter nahezu dem gesamten Baufeld für den Neubau der Kammerspiele befindet sich die zweigeschossige Tiefgarage Theater West. Die Tiefgarage West ist vollflächig überschüttet mit rechnerischen Überschüttungshöhen von ca. 50-60 cm. Aus der Zeit des Tiefgaragenbaus Theater West liegt die Baugrunduntersuchung von Prof. Dr. Ing. Richard Jelinek vom 17.03.1977 vor. Dabei wurden die im Gelände befindlichen Bodenarten untersucht. Die in dem Plangebiet vorliegenden Untergrundverhältnisse setzen sich, neben den Bodenschichten, zuoberst aus künstlichen Aufschüttungen der ehemaligen Festungsanlage, quartären Kiesen sowie Hochwassersedimenten der Donau bis in ca. 5 m Tiefe zusammen. Das unterlagernde Tertiär besteht aus Wechsellagerungen von Sanden, Schluffen und Tonen in unterschiedlichen Anteilen. Weitere Bodengutachten aus der direkt angrenzenden Umgebung z.B. zur Tiefgarage Stadttheater Ost wurden hinzugezogen. In einer fachgutachterlichen geotechnischen Stellungnahme wurde vom Ingenieurbüro Smolczyk & Partner GmbH aus Stuttgart mit Untersuchungsbericht vom 27.10.2021 eine Auswertung und Bewertung der geotechnischen Untersuchungsergebnisse auf Grundlage der Bestandsbohrungen beziehungsweise Bestandsgutachten vorgenommen.

Zugrunde gelegt wurde die aktuellen Hochbauplanung, sowie die Tragwerksplanung vom Büro Bergmeister Ingenieure GmbH aus München sowie Profile und Grundwasserserganglinien der im Nahbereich zum geplanten Baufeld liegenden Grundwassermessstellen. Für den Neubau der Kammerspiele werden im Ergebnis fachgutachterliche Empfehlungen und Hinweise für die Umsetzung formuliert. Diese betreffen die Gründung, die Baugrube die gegenseitigen Einflüsse von Grundwasser und Bauwerk, Hinterfüllung und Erddruck, Verkehrsflächen sowie den Aufbau unter den Bodenplatten.

## **5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**

---

### **5.1 Bauliche Ordnung**

Für das Planungsgebiet werden folgende städtebauliche Ziele formuliert:

- Stärkung der Innenstadt als Kulturstandort
- städtebauliche Konzeption, die der markanten Situation in unmittelbarer Lage zum Donauraum und zur Innenstadt Rechnung trägt
- Verbesserung des Bezuges der Altstadt zur Donau „Stadt am Fluss“
- stadträumliche Aufwertung des Theaterumfelds
- Festlegung einer städtebaulichen Kante zur räumlichen Fassung des Theaterplatzes nach Süden
- Gestaltung einer angemessenen Gebäudesilhouette vor allem hinsichtlich der Höhenentwicklung
- Schaffung von stadträumlich differenzierten Situationen
- Planung einer möglichst stadtverträglichen und nutzungsgerechten Erschließung
- Bestandssicherung des Baukörpers der Donaukaserne und Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Erweiterung von innerstädtischem Wohnraumbedarf

Das Planungsgebiet befindet sich an einem innerstädtisch exponierten Standort zwischen Donau und Altstadt. Die Entwicklung eines standortgerechten Gebäudes soll eine Verbindung zwischen dem historischen Stadtzentrum und der anliegenden Donau schaffen. Die geplante Kubatur ist als kompakter Gebäudebaustein mit Solitärwirkung geplant, welche in direkten Dialog mit den benachbarten denkmalgeschützten Gebäuden treten und den Theatervorplatz nach Süden schließen soll.

Im Osten rückt der geplante Neubau parallel an die Donaukaserne heran, im Westen nimmt es die polygonale Kantenstruktur des Stadttheaters auf. So werden stadträumliche Differenzierungen geschaffen werden. Im Osten soll das Motiv der Enge der Altstadt und im Westen die Öffnung zum Donauufer neu interpretiert werden.

## 5.2 Grünordnung

Für das Bebauungsplangebiet werden folgende grünordnerische Ziele formuliert:

- Aufwertung der Aufenthaltsqualität der bestehenden Freiflächen durch hochwertige Gestaltung eines urbanen Stadtraumes
- Erhalt und Sicherung der bestehenden kartierten Biotopfläche südlich des geplanten Kammerspielgebäudes
- Planungsrechtliche Sicherung wertvoller Vegetationsbestände im Süden v.a. der kartierten Höhlenbäume
- Erhalt möglichst vieler Bäume und Schaffung von Ersatzpflanzungen als Ausgleich für entfallende Gehölze
- Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität durch zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen
- nachhaltige und klimaangepasste Ausgestaltung des geplanten Theaterneubaus durch klimatisch wirksame Begrünungsmaßnahmen
- Planungsrechtliche Sicherung einer differenzierten Fußwegeverbindung im Altstadtbereich
- Förderung des Umweltverbunds aus Fuß- und Radfahrverkehr durch Ermöglichung benutzerfreundlicher Fahrradabstellanlagen

Die bestehende Grünfläche, die sich im Norden auf der Tiefgarage West befindet, ist im Bestand geprägt durch die Emissionen des Straßenverkehrs sowie die funktionalen baulichen Anlagen von Tiefgaragenausfahrten, -ausgängen und Versorgungsanlagen (Trafostation, Gasregelanlage). Sie weist derzeit wenig Aufenthaltsqualitäten auf. Das architektonische Konzept des Wettbewerbs hebt die Freiräume auf unterschiedliche, der Öffentlichkeit zugängliche Plateaus. Das architektonische Konzept schafft durch die Erstellung unterschiedlicher Ebenen verschiedene Flächen mit differenzierten Aufenthaltsqualitäten. So können einerseits ebenerdige Grünflächen und andererseits urbane Plateauflächen als Treffpunkt- und Kommunikationsflächen dienen. Ziel ist eine hochwertige, gut und vielseitig nutzbare Freiflächengestaltung.

Baumpflanzungen sollen das geplante Gebäude in die Umgebung einbinden. Darüber hinaus sind im Sockelbereich des Neubaus eine Fassadenbegrünung und auf dem Dach des Hauptgebäudes sowie der Anlieferungszone eine Dachbegrünung vorgesehen.

Im Sockelbereich des Theaterneubaus sollen Stellplätze bzw. eine öffentlich nutzbare Fahrradgarage entstehen. Diese Nutzung wird vor allem hinsichtlich einer Förderung des Umweltverbunds aus Fuß- und Radfahrverkehr angestrebt.

## **6. Erschließung**

---

### **6.1 Straßen und Wege**

Das Bebauungsplangebiet ist über die Tränktor- bzw. Schutterstraße sowie über die Schloßlände an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Einfahrt für die Tiefgarage West befindet sich nördlich der Schutterstraße, Ecke Mauthstraße im Bereich des bestehenden Theatervorplatzes. Die bisher bestehenden Ausfahrten der Tiefgarage West in die Schutterstraße sowie in die Schloßlände bleiben grundsätzlich erhalten und werden künftig gebäudeintegriert ausgeführt. Der Anlieferverkehr für den Neubau der Kammerspiele erfolgt über die Schloßlände in einem eingehausten Lieferbereich. Die Anlieferung bzw. die Zufahrt der Stellplätze der Donaukasernen findet weiterhin über die Tränktorstraße und über die neue Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Vorfeld Kultur statt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Vorfeld Kultur ist als baumüberstellter Stadtplatz mit Aufenthaltsfunktion zu gestalten. Die Erstellung von Rampen, Treppen und Aufzugsanlagen, mobiler Bestuhlungen sowie Unterbauungen sind zulässig.

Die fußläufige Erschließung erfolgt in einem differenziert ausgestalteten Freiflächen- und Wegenetz. Die Haupteerschließung für Besucher aus der Stadt ist über den bestehenden Theatervorplatz und die Schutterstraße zum Haupteingang des Theaterneubaus vorgesehen. Hier soll eine Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Schutterstraße erfolgen um den Theatervorplatz und den Bereich des Vorfeldes der Kammerspiele funktional zusammenzuführen. Der Zugang zum erhöht liegenden Haupteingang sowie zu den Plateauflächen der Kammerspiele erfolgt über ein architektonisch gestaltetes Treppen- und Rampensystem innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Vorfeld Kultur. Die Fußwege innerhalb der bestehenden öffentlichen Grünfläche werden ebenfalls über eine Treppenanlage an die Aufenthaltsbereiche des Theaterneubaus angebunden.

Zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung, auch hinsichtlich einer Optimierung der Zugänglichkeit Richtung Donau, sollen entlang der Schutterstraße Gehwegsflächen angelegt werden, die bisher nicht vorhanden sind. Dadurch wird eine attraktivere Gestaltung der Wegebeziehung aus der Altstadt über die Mauth- und Schutterstraße zur Donau hin erfolgen. Hier sollen die in der Vorbereitenden Untersuchung formulierten Anregungen umgesetzt werden, die Beziehung zwischen Theaterumfeld und Donauufer zu stärken.

### **6.2 Stellplätze / Nahmobilität**

Der geplante Neubau der Kammerspiele hat voraussichtlich eine Reduzierung der Stellplatzgesamtzahl in der Tiefgarage West von ca. 600 auf ca. 470 Stellplätze zur Folge. Im nördlichen Bereich des Sockelgeschosses des Theaterneubaus kann der Wegfall teilweise kompensiert werden. Möglich ist die Neuerstellung von zusätzlichen 25 Stellplätzen bzw. alternativ die Erstellung einer öffentlichen Fahrradgarage. Hier könnten ca. 160 Fahrradstellplätze plus ca. 20 Lastenradstellplätze sowie Plätze zum Laden von E-Bike Akkus und eine Fahrrad-Service-Station untergebracht werden. So könnten insbesondere umweltfreundliche Verkehrsmittel gefördert werden.

Der Wegfall der Stellplätze ist städtebaulich vertretbar, da in der Altstadt weiterhin ca. 5.700 öffentliche Stellplätze in Tiefgaragen und Stellplatzanlagen vorhanden sind.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

#### **Wasserversorgung**

Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zwei große Entwässerungsleitungen (EI 900/1350 B und DN 1600 B) sowie zwei Wasserversorgungsleitungen (VW 200 PVC und VW 63\*5.8 PE-HD).

Der Mischwasserkanal DN 1600 B befindet sich im Einmündungsbereich der Schusterstraße in die Schloßlände, der Mischwasserkanal EI 900/1350 B quert den Geltungsbereich und verläuft im 1. Untergeschoss der Tiefgarage West in einem abgemauerten Bereich. Die Wasserversorgungsleitung VW 63\*5.8 PE-HD mit dem im Süden des Plangebietes gelegenen Unterflurhydranten UH-8265 wird ersatzlos stillgelegt. Die VW 200 PVC Leitung verläuft derzeit oberhalb der Tiefgarage mit nur geringer Überdeckung. Im Bebauungsplan wird eine Leitungsschutzzone ausgewiesen. Bestehende Leitungen sind innerhalb des festgesetzten Bereiches durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern. Abweichend ist eine Verlegung bestehender Leitungen möglich, wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und in enger Abstimmung mit den betroffenen Spartenträgern erfolgt.

Im Plangebiet können an den bestehenden Wasserversorgungsleitungen 192 m<sup>3</sup>/h Löschwassermenge für den Grundschutz sichergestellt werden.

#### **Entwässerung**

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken selbst breitflächig über belebte Bodenzonen zu versickern. Die Erstellung einer Zisterne ist möglich. Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.

#### **Fernwärme/Strom/Gas**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich verschiedene Versorgungsleitungen (Fernwärme Gasversorgungsleitungen mit Regelanlage, Nieder- und Mittelspannungskabelsysteme), sowie eine Trafonetzstation. Diese ist für den optimalen Betrieb der Tiefgarage an ihrem gegenwärtigen Standort, auch in Bezug auf einen möglichen Ausbau der E-Mobilität notwendig. Aus diesem Grund ist eine Trafostation innerhalb des geplanten Gebäudes oder in der bestehenden Tiefgarage vorzusehen. Im Bebauungsplan wird außerdem eine Leitungsschutzzone ausgewiesen, innerhalb derer sich die o.g. Leitungen befinden. Bestehende Leitungen sind innerhalb des festgesetzten Bereiches durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern. Abweichend ist eine Verlegung bestehender Leitungen möglich, wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und in enger Abstimmung mit den betroffenen Spartenträgern erfolgt.

Bei der Gebäudetechnik ist für den Theaterneubau im Bereich Heizung die Nutzung von Fernwärme geplant. Die Nutzung von Fernkälte ist derzeit nicht vorgesehen

## **7. Planinhalt und Festsetzungen**

---

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **Art der baulichen Nutzung**

##### **Urbanes Gebiet**

Innerhalb des Planungsumgriffes wird im Bereich der denkmalgeschützten Donaukaserne ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Das Umfeld des Urbanen Gebietes ist durch einen Nutzungsmix von gewerblichen und kulturellen Nutzungen sowie 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 ist für das Gebiet ein hoher Wohnanteil vorgesehen. Trotz dieses Nutzungsschwerpunktes soll das Urbane Gebiet einen Bezug zu den vielfältigen Nutzungen des Umfeldes sicherstellen. Es soll ein lebendiger öffentlicher Raum mit hoher städtebaulicher Dichte entstehen, in dem vielfältige Nutzungen mit hohem Wohnanteil Urbanität erzeugen.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter, Spielhallen, Wettbüros sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- und Erotiks Sortiment und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie der Eigenart des hier geplanten Gebietes innerhalb eines denkmalgeschützten Bereiches widersprechen. Durch die genannten Vergnügungsstätten würden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe verdrängt werden, welche aber zur Entwicklung einer vielfältigen und vitalen Innenstadt erforderlich sind. Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in die geplante urbane Struktur mit der hohen Dichte einfügen.

##### **GB Kultur**

Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Nutzungen z.B. Theater einschließlich der diese Nutzungen ergänzende Einrichtungen wie gastronomische Einrichtungen, Verwaltungs-, Lager und Nebenräume sowie Sozialräume. Außerdem soll die Erstellung einer öffentlichen Fahrradgarage bzw. alternativ die Erstellung von Stellplätzen ermöglicht werden. Für den Neubau der Kammerspiele sind verschiedene Funktionsbereiche wie Foyer, Hauptbühne für ca. 250 Besucher, Prodebühnen, erweiterte Bühnennebenräume, Lager- und Technikflächen sowie Büroflächen geplant. Im Sinne der ganztägigen Belegung sollen auch gastronomische Einrichtungen, z.B. öffentlicher Cafébetrieb, sowie vielseitige öffentliche Nutzungen des geplanten Foyers möglich sein.



## **Maß der baulichen Nutzung**

### **Geschossfläche**

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur sowie im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes im Urbanen Gebiet wird auf die Festsetzung einer Geschossfläche verzichtet: Die Gebäude sollen im Innenbereich flexibel nutzbar sein, so dass im Inneren unterschiedlich hohe Räume entstehen können, die über eine Geschossfläche nur schwer zu fassen sind. Die städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Nutzung werden nicht über die Geschossfläche, sondern im Wesentlichen über die festgesetzte Art der baulichen Nutzung sowie die festgesetzten maximale Höhen und die Grundfläche definiert.

### **Grundfläche**

Für das Urbane Gebiet wird aufgrund der verdichteten innerstädtischen Bauweise eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO. Die Gemeinbedarfsfläche GB Kultur ist durch die geplanten Nutzungen einem Kerngebiet ähnlich. Aus diesem Grund wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt, welche ebenfalls der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO entspricht.

### **Höhenentwicklung**

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belichtung bzw. Besonnung und nachbarschützender Belange sowie zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird die maximal zulässige Höhenentwicklung als abgestufte Dach- bzw. Podestlandschaft festgeschrieben. Im Bereich des Urbanen Gebietes bilden die festgesetzten Wand- und Firsthöhen die Kubatur des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes der Donaukaserne ab.

## **7.2 Bauliche Ordnung**

### **Abweichende Bauweise**

Die für die Altstadt Ingolstadts typische Bauweise erfordert häufig einen Anbau an die vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenze. Diese Bauweise ist auch in der Tränkterstraße und bei der denkmalgeschützten Donaukaserne im Bestand vorhanden. Daher wird für den gesamten Planungsumgriff eine abweichende Bauweise festgesetzt.

### **Baulinien und Baugrenzen**

Durch die Bildung der Bauräume soll die Umsetzung der städtebaulich gewünschten Struktur im Planungsgebiet gesichert werden. Der Bauraum um die bestehende Donaukaserne wird eng gesetzt, um die denkmalgeschützte Struktur dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur wird der Bauraum großzügiger gefasst, um eine hinreichend flexible Umsetzung im Bauvollzug zu ermöglichen. Durch die Festsetzung von unterschiedlichen Wandhöhen wird eine entsprechende Gliederung des Baukörpers determiniert.

## **Überbaubare Grundstücksflächen**

Aufgrund der engen Bauraumausweisung um die denkmalgeschützte Donaukaserne im Urbanen Gebiet darf dieser Bauraum um untergeordnete Bauteile sowie Terrassen und Freischankflächen für gastronomische Nutzungen überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit sichert die Nutzbarkeit der direkt an das Gebäude angrenzenden Freiflächen für die Bewohner sowie Gewerbetreibenden. Die bestehende Fluchttreppe des Gebäudes wird somit ebenfalls gesichert.

## **Zu- und Ausfahrten**

Im Bebauungsplan werden Bereiche für die Zu- und Ausfahrt festgesetzt. Im Süden an der Schloßlände ist der Anlieferverkehr für den Theaterneubau vorzusehen. In dem festgesetzten Bereich erfolgt auch eine der Ausfahrten für die bestehende Tiefgarage West. Die bestehende Ausfahrt Schloßlände wird in der Neuplanung gebäudeintegriert nach Süden verschoben. Im Bereich der Tränktorstraße wird anschließend an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Vorfeld Kultur ein weiterer Zufahrtsbereich festgesetzt. Hier erfolgt die Andienung der Donaukaserne. Die zweite Ausfahrt der Tiefgarage West wird lagegleich mit der Bestandsausfahrt im Neubau der Kammerspiele ebenfalls gebäudeintegriert vorgesehen.

## **Nebenanlagen und Stellplätze**

Innerhalb der Fläche des Urbanen Gebietes sind bereits im Bestand Nebenanlagen und Stellplätze für die Nutzungen der denkmalgeschützten Donaukaserne untergebracht. Diese sollen auch zukünftig möglich sein. Daher wird festgesetzt, dass innerhalb des Urbanen Gebietes Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO auch außerhalb des festgesetzten Bauraumes zulässig sind.

## **Dienstbarkeiten**

Um eine Durchwegung des Planungsgebietes und unterschiedliche Aufenthaltsbereiche für die Öffentlichkeit zu sichern, werden Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Somit kann die bestehende fußläufige öffentliche Wegeverbindung innerhalb des Urbanen Gebietes planungsrechtlich gesichert werden und eine Anbindung an die festgesetzte öffentliche Grünfläche erfolgen.

## **Grünordnung**

Der Neubau der Kammerspiele wird durch ein umfangreiches Grün- und Freiflächenkonzept begleitet, dessen wesentliches Ziel es ist, zum einen die Aufenthaltsqualität als urbanen Stadtraum zu entwickeln, zum anderen intensive Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets sicherzustellen. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, welche die ökologischen Belange des Kleinklimas und der Biodiversität, aber auch die Funktion von städtischen Aufenthaltsflächen berücksichtigen und sicherstellen.

Aufgrund der Baumbewertung vom Mai 2017 wurden die Bestandsbäume, welche sich innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplans befinden, in unterschiedliche Kategorien eingestuft. Demnach wurde der Erhaltungsstatus der Bäume in ‚unbedingt zu erhalten, möglichst zu erhalten und erhaltungsbedürftig, kurzfristig ersetzbar‘ differenziert. Diese Sortierung wurde in den Bebauungsplan überführt.

So wurden alle Bäume der Kategorie 1 und 2, die unbedingt sowie möglichst zu erhalten eingestuft wurden, und sich nicht innerhalb des Bauraumes für die Gemeinbedarfsfläche Kultur befinden, als Bäume zu erhalten festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert. Die Bäume, die sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche befinden werden alle, unabhängig ihrer Kategorie, als zu erhalten festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der Entwicklung dieser Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Im Norden der Donaukaserne befinden sich im Bestand innerhalb des Bebauungsplanumgriffes 8 Robinien. Deren Erhalt ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, da sie den Verlauf der ehemaligen Stadtmauer kennzeichnen und mit der bestehenden Baumreihe auf dem Theaterplatz als Ensemble wirken und somit einen wichtigen Beitrag zur Darstellung des historischen Stadtgrundrisses leisten. Alle weiteren Bäume sind als Bestandsbäume gekennzeichnet, sollen aber wenn möglich grundsätzlich erhalten werden.

Durch den geplanten Bau der Kammerspiele werden vor allem die Bäume innerhalb des ausgewiesenen Bauraumes tangiert. Um einen Ausgleich für entfallenden Baumbestand zu schaffen, werden zusätzliche Maßnahmen festgeschrieben, die über den notwendigen Rahmen (Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt) hinausgehen. Für entfallende Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm sind Nachpflanzungen vorzusehen. Nachpflanzungen sind als standortgerechte, Laubbäume I. Wuchsordnung mit mind. 20-25 cm Stammumfang auszuführen und grundsätzlich auf dem Grundstück oder in näherer Umgebung zu pflanzen. Falls eine Nachpflanzung eingriffsnah nicht möglich ist, hat diese in Abstimmung mit dem städtischen Gartenamt an anderer Stelle zu erfolgen.

Die südlich gelegene bestehende Grünfläche wird entlang der Bestandskonturen als öffentliche Grünfläche festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert. Das betrifft auch das innerhalb der bestehenden Grünfläche liegende Biotop, welches bisher keinen Schutzstatus aufweist. Da die öffentliche Grünfläche als Aufenthalts- und Erholungsfläche genutzt wird, wird sie als parkartig zu begrünen festgesetzt. Befestigte Flächen sind nur im funktionell notwendigen Umfang zulässig und wasserdurchlässig herzustellen. Zusätzlich wird die Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Hier sollen als zusätzliche Maßnahme für den Artenschutz standortgerechte Sträucher und Bäume gepflanzt werden. Diese soll zur Unterstützung der lokalen Brutvögel mittels Strauch- und Baumpflanzungen langfristig aufgewertet werden. Art und Umfang der Anpflanzungen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es sollen ausschließlich autochthone Sträucher und Bäume mit Herkunftsnachweis als Nist- und Nährgehölze verwendet werden.

Um die klimatischen, lokalen Auswirkungen des Theaterneubaus zu minimieren, wird für das Dach des Hauptgebäudes eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von 6-10 cm festgesetzt. Für den einzuhausenden Anlieferbereich ist eine intensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mindestens 35 cm vorzusehen. Diese Dachbegrünungsmaßnahmen entfalten positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung) und Artenschutz (Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel).

Das Sockelgeschoss des Theaterbaus ist zusätzlich in Teilbereichen mit Kletterpflanzen (z.B. an Rankstäben und – seilen) zu begrünen. Der Gebäudehülle wird so ein organischer Filter vorgehängt. Dieser wirkt als grüner Vorhang, der die Fassade abwechslungsreich gestaltet und vor dem Aufheizen schützt. Dadurch wird die Einbindung des Theaterbaus in den Park sowie zur bestehenden Donaukaserne gefördert.

Einen weiteren wesentlichen Beitrag für die Einfügung in die Umgebung und die Aufenthaltsqualität leisten Baumneupflanzungen. Dementsprechend werden Festsetzungen getroffen, die eine dauerhafte und nachhaltige Bepflanzung der Freiflächen gewährleisten. Mit der Festlegung der Wuchsgröße und Pflanzqualität von Bäumen und den Anforderungen an die Größe und Beschaffenheit von Pflanzflächen sollen ein optisch wie ökologisch wirksames Mindestmaß zur Durchgrünung und ausreichende Wuchsbedingungen für Bäume sichergestellt werden. Um im Bauvollzug gestalterischen und planerischen Spielraum zu ermöglichen werden lagebezogene Abweichungen zugelassen. Bei der Bepflanzung des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern sind die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten und das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V (DVGW) GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen“ zu berücksichtigen.

Im Bereich des Urbanen Gebietes wird eine Fläche an der östlichen Bereichsgrenze als grüner Pufferstreifen festgesetzt. Die Fläche ist mit mindestens 3 standortgerechten Laubbäumen zu überstellen. Vitaler Baumbestand soll möglichst erhalten werden und kann deswegen angerechnet werden. Innerhalb der Fläche befindet sich ein Teil des Stellplatznachweises für die Donaukaserne. Daher sind Stellplätze innerhalb dieser Fläche zulässig, sind aber wasserdurchlässig auszubilden. (z.B. Rasengittersteine)

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit durch die Schloßlände räumlich vom Donauufer getrennt. Aufgrund der Nähe besteht jedoch für Vögel die Gefahr einer Kollision mit Glasflächen, die aufgrund der architektonischen Ausgestaltung des Kulturbaus auch großflächig sein können. Reflexionen von Bäumen vor allem im Bereich der südlichen öffentlichen Grünfläche sowie Richtung Donau stellen ein Kollisionspotential dar. Um die Vögel in diesen besonderen Gefahrenbereichen wirksam zu schützen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur bei über sechs Quadratmeter zusammenhängenden großflächigen Glaselementen geeignete, den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen und/oder Gestaltungen zu wählen sind. Dies gilt für Fassaden die Richtung Donau sowie Richtung öffentlicher Grünfläche orientiert sind. Bei der Fassadengestaltung sind insbesondere die Hinweise und Planungsempfehlungen der Publikationen „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Möglich sind z.B. Muster und senkrechte Schraffuren im Glas auch in Kombination als ästhetisch ansprechend integrierter Sonnenschutz.

### **Abstandsflächen**

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs gelten nach Art. 6 Abs. 5 BayBO die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Die Parameter werden durch die festgesetzten Bauräume sowie die festgesetzten Wand- und Firsthöhen determiniert. Die gewünschte städtebauliche Kubatur sowie die Umsetzbarkeit der geplanten neuen Grundstücksgrenzen werden somit gesichert.

Zur Feststellung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gesichert sind, wurden die Abstandsflächen der Baugebiete untereinander hilfsweise gemäß Art. 6 BayBO geprüft. Als Basis wurde die maximale Ausnutzung der Bauräume und der festgesetzten Wand- und Firsthöhen angenommen, als Bezugshöhe wurde der in der Satzung festgesetzte Höhenbezugspunkt unterstellt. Im Ergebnis ist eine Überdeckung der Abstandsflächen auszuschließen. Somit wird die Planung in Bezug auf die Belichtung, den Sozialabstand und die städtebauliche Wirkung als verträglich beurteilt und sichert insofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

## **8. Hydrogeologie**

---

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes ist von einer ausreichenden Sickerfähigkeit für das Versickern von Niederschlagswasser auszugehen.

Als grundwasserführend können im Bebauungsbereich zum einen die quartären Kiese und zum anderen, lokal beschränkt, die tertiären Sande angesehen werden. Somit können zwei Grundwasserstockwerke ausgebildet sein.

Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei ca. 362,5 m ü.N.N., der höchste gemessene Grundwasserstand bei ca. 363,5 m ü.N.N. Es ist eine von Norden nach Süden orientierten Grundwasserfließrichtung zur vorflutwirksamen Donau vorhanden.

Im Umfeld des Bebauungsplangeländes sind mehrere Grundwassermessstellen zur Beobachtung und Dokumentation des Grundwasserspiegels vorhanden. (GWM 98, Rathausplatz, nordwestlich des Plangebietes, GWM 877, südl. Herzogskasten, nördlich des Plangebietes, GWM 878, Schutterstr./Schloßlände, östlich des Plangebietes)

## **9. Hochwasserschutz**

---

Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Donau, jedoch in den bebauungsrelevanten Bereichen außerhalb des 100-jährlichen Überschwemmungsgebiets. Bei einem sehr seltenen Hochwasser der Donau (HQ extrem, Eintrittswahrscheinlichkeit eines Schadens innerhalb der nächsten 50 Jahre bei 5%) liegt ein geringer Teil der Bauflächen jedoch im Hochwasserbereich. Der 100-jährliche Hochwasserstand der Donau liegt bei 366,81 m ü NN, bei einem HQ extrem bei 367,70 m über NN.

Großflächig auftretende Überschwemmungen der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Schäden. Da sich der Hochwasserbereich des 100-jährlichen Überschwemmungsgebietes im Nahbereich der Bauräume für die Gemeinbedarfsfläche GB Kultur befindet wird festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenoberkante auf mindestens 367,81 m ü. NN zu legen ist. Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur sind bis zu dieser Höhe hochwasserangepasst zu errichten, und Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen. Insbesondere der festgesetzte Zufahrtsbereich ist bezüglich Wassereintritts mit geeigneten Maßnahmen zur Risikoreduktion zu sichern. Der höchste Punkt der Ausfahrt sollte hierbei mindestens 20 cm über dem Straßenniveau liegen.

Der Ausschluss der Verwendung des fossilen Brennstoffs Öl soll sicherstellen, dass die Einbringung von Verschmutzungen in das Wasser vermieden wird. Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation sind mindestens an den Bemessungshochwasserstand (HW 100, HQ extrem) anzupassen. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

## **10. Immissionen / Emissionen**

---

Der Bebauungsplanumgriff befindet sich in einem heterogen genutzten Umfeld mit altstadttypischer Nutzungsvielfalt.

### **Straßenverkehrslärm**

Auf das Planungsgebiet wirken die verkehrlichen Schallimmissionen aus dem straßengebundenen Verkehr, hauptsächlich der Straße Schloßlände, sowie der Schutterstraße ein. Außerdem befinden sich innerhalb des Bebauungsplanumgriffes zwei Ausfahrten der bestehenden öffentlichen Tiefgarage West.

Der geplante Neubau der Kammerspiele hat voraussichtlich eine Reduzierung der Stellplatzgesamtzahl von ca. 600 auf ca. 480 Stellplätze zufolge. Somit ist von keiner Verschlechterung der Schallimmissionen aus dem straßengebundenen Verkehr der öffentlichen Tiefgarage auszugehen. Im Bebauungsplan wird außerdem festgesetzt, dass Tiefgaragenrampen in die Gebäude zu integrieren sind. Eine Änderung der Verkehrsführung der bestehenden Tiefgaragenausfahrt innerhalb der öffentliche Verkehrsfläche Vorfeld Kultur ist gegebenenfalls so auszuführen, dass die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (64 dB(A) zur Tag- und 54 dB(A) zur Nachtzeit) an den Fassaden der umliegenden Bebauung sichergestellt wird.

Zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse wird im Bebauungsplan festgeschrieben, dass innerhalb des Theaterneubaus Büroräume an den straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn an Fassaden hinter denen sich Büroräume befinden geeignete technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorgesehen werden, die gewährleisten, dass die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

### **Anlagenlärm**

Für den Betrieb der Kultureinrichtung sind die Immissionsrichtwerte der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) einzuhalten. Relevant ist die Schallabstrahlung der Gesamtheit aller Emittenten wie z.B. Lüftungsanlagen, Außengastronomie, Anlieferung etc.

Im Bebauungsplan wird für die Anlieferung festgesetzt, dass die Anlieferung nur über den festgesetzten Ein und/oder Ausfahrtsbereich an der Schloßlände zulässig ist. Somit ist sichergestellt, dass die Anlieferung nicht in der Nähe von schützenswerter Wohnnutzung erfolgt. Außerdem ist die Anlieferungszone einschließlich der Fahr- und Rangierbereiche einzuhausen.

## **11. Altlasten und Kampfmittel**

---

Infolge der bewegten Nutzungsgeschichte des Planungsgebietes sind Teile des Umgriffes im Altlastenkataster der Stadt Ingolstadt als Altlastenverdachtsfläche 1.6100173E7 kartiert. Bei der Altlastenverdachtsfläche handelt es um einen ehem. Galvanisierungsbetrieb im Erdgeschoß der Donaukaserne. Die Untersuchungspriorität dieser Verdachtsfläche ist nach der Gefährdungsbeurteilung gering. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur sind keine Altlasten i. S. des BBodSchG zu erwarten. Verunreinigte Auffüllungen, Holz und Mauerreste der Wehrbauten sind nicht auszuschließen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen.

Der Theaterneubau wird größtenteils auf der bestehenden Tiefgarage Theater West errichtet. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes ist jedoch grundsätzlich mit dem Vorkommen von Kampfmitteln zu rechnen. Zur Vorerkundung wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Im Ergebnis wurde ein Bombentrichter nahe des Umgriffes in Donaunähe dokumentiert. Im gesamten Projektgebiet besteht das Risiko auf Bombenblindgänger zu treffen. Außerdem muss mit versprengter Munition gerechnet werden. Im Rahmen des Bauvollzugs ist als Auflage vorzusehen, die Fläche vor Beginn der Bauarbeiten von einer Munitionsbergungsfirma zu beräumen und freizumessen.

## 12. Klimafunktion

---

Besonders hohe Kaltluftbewegungen zeigen sich ausgehend von den Höhenzügen im nördlichen Stadtgebiet in Nord-Süd Richtung. Die Altstadt erfährt nur geringfügigen Kaltluftzufluss aus dem Umland. Innerhalb des dicht bebauten Innenstadtkerns bestehen keine großräumigen Kaltluftschneisen mit Leitbahnfunktion. Laut Darstellung der Modellberechnung ist das Planungsgebiet eine nur lokal wirksame nächtliche Kaltluftentstehungsfläche, der Kaltluftabfluss daraus geschieht im Sommer jedoch größtenteils zur Donau hin. Nur geringe Kaltluftmengen bewegen sich von der Donau in Richtung Theatervorplatz und Viktualienmarkt.

Ein weiterer klimatischer Aspekt ist die Versorgung der Innenstadt mit Frischluft. Für die Frischluftproduktion sind größere Waldgebiete wie die Auwälder an der Donau und das Glacis von hoher Bedeutung, während kleine Grünflächen diesbezüglich nur einen geringen Beitrag leisten können.

Der Neubau der Kammerspiele hat somit für die gesamtstädtische klimatische Betrachtung keine wesentlichen Auswirkungen. Sie werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan weiter minimiert und ausgeglichen

Beeinträchtigungen des lokalen Luftaustausches von der Donau zu den Randbereichen der südlichen Altstadt sollen durch die Definition eines konischen Bauraumes für den Hauptbaukörper, welcher in Nord-Süd Richtung orientiert ist, minimiert werden. Die polygonale Form sichert die Freihaltung einer Luftaustauschbahn über die Schutterstraße. Zusätzlich wird eine klimaangepasste Gestaltung festgesetzt, um weiteren Ausgleich zu schaffen. So fördern die festgesetzten extensiven und intensiven Dachbegrünungen die lokale Verdunstung und schaffen Möglichkeiten für nächtliche Abkühlung der Luft. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur werden Schatten spendende Bäume gegen Aufheizen von Flächen festgeschrieben, die die Aufenthaltsqualität des urbanen Stadtraumes optimiert.

## 13. Artenschutz

---

Im Oktober 2021 wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Planungsumgriff fertiggestellt. Aufgrund des Baumbestandes wurden im Vorfeld umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Die Gehölze wurden gutachterlich bewertet und die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten detailliert ermittelt und dargestellt. Es fanden umfassende faunistische Untersuchungen wie systematische Erfassungen der Avifauna, der Fledermäuse sowie eine Baumhöhlenuntersuchung in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde statt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich eine nach der Stadtbiotopkartierung erfasste Gehölzgruppe mit der Bezeichnung „Gehölzgruppe südwestlich Armeemuseum“. Sie ist dem Biototyp „Alleen, Baumreihen, Baumgruppen“ (Biotopflächennummer.: IN-1320-000) zugeordnet. Jedoch besteht kein gesetzlicher Schutz nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.



Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als zu erhaltende Baumgruppe planungsrechtlich gesichert. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden. Im Projektgebiet sind außerdem keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-RL bekannt, für die sich aus § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ein Schädigungsverbot ergibt.

Im Rahmen einer Höhlenbaumuntersuchung und Fledermauskartierung durch die Firma Prof. Schaller UmweltConsult GmbH wurde die Fledermauspopulation vor Ort umfassend geprüft. Die durchgeführten Untersuchungen blieben ohne Befund und lieferten keine Hinweise auf tatsächlich genutzte Fledermausquartiere im Planungsgebiet. Unter Berücksichtigung der Kartierungsergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass das Untersuchungsgebiet lediglich als Jagdrevier genutzt wird. Bei einem Wegfall eines Teils des Jagdreviers kann fachgutachterlich keine erhebliche Schädigung nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG festgestellt werden.

Im Rahmen der Höhlenbaumkartierung und Höhlenuntersuchung durch die Firma Prof. Schaller UmweltConsult GmbH wurden potentielle Höhlenbäume und Spuren von Käfern identifiziert. Im Rahmen einer genetischen Untersuchung wurden diese Anhaltspunkte detailliert geprüft. Die DNA-Analysen der Mulmproben konnten einen Nachweis der Käferart Eremit ausschließen.

Die Umsetzung von zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist nicht notwendig. Eine ausnahmsweise Zulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist ebenfalls nicht erforderlich. Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG sollen weitere umfangreiche zusätzliche Maßnahmen durchgeführt werden.

Um einen Tötungs- und Verletzungstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Gehölzstrukturen (mit Ausnahme der Höhlenbäume) aber grundsätzlich nur ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit beseitigt werden.

Zur Stärkung der lokalen Fledermauspopulation sollen auf Anregung des Gutachters 24 Fledermauskästen, unterschiedlicher Ausführungen, in näherer Umgebung zum Eingriffsort platziert werden. Es sind 24 Kästen (8 Flachkästen, 8 Kleinhöhlenkästen und 8 Groöhöhlenkästen) in Gruppen von 2 bis 4 in einer Höhe von 4 bis 6 Metern an Bäumen anzubringen. Die Nistkästen sind 10 Jahre, mind. 1-mal jährlich im September / Oktober zu säubern. Beschädigte Nistkästen sind innerhalb der ersten 10 Jahre auszutauschen.

Ein Teil der untersuchten Höhlenbäume wird durch Festsetzung des Bebauungsplanes dauerhaft erhalten und somit gesichert. Lediglich ein Höhlenbaum befindet sich innerhalb des Bauraumes der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur. Eine Beseitigung dieses Baumes darf nur außerhalb der Fortpflanzungszeit und noch vor Beginn der Winterruhe (vom 11.09 bis zum 31.10) der Fledermäuse erfolgen, um zu verhindern, dass sich während der Fällung einzelne Individuen innerhalb der Höhlen befinden. Zum Schutz einzelner Individuen, welche sich sporadisch in den Höhlen aufhalten können, sind die Höhlen mittels Einwegeverschluss mindestens zwei Wochen vor der Durchführung der Fällungen zu verschließen. Der Verschluss erfolgt mittels einer Folie, die so befestigt wird, dass ein Ausflug weiterhin möglich ist, jedoch ein Einflug verhindert wird. Die Folie wird lediglich seitlich und oben befestigt.

Die DNA-Analysen der Mulmproben konnten einen Nachweis der Käferart Eremit ausschließen. Fachgutachterlich wird dennoch empfohlen, das Potenzial des vom geplanten Vorhaben betroffenen Altholzbestandes zur Totholzanreicherung für den Natur- und Artenschutz zu nutzen. In enger Abstimmung mit dem Umweltamt Ingolstadt soll eine Totholzanreicherung im Gerolfinger Eichenwald erfolgen. Stehendes bzw. liegendes Totholz ist mitunter eines der Mangelhabitats in bestehenden Wirtschaftswäldern. Die Maßnahme trägt dazu bei, zahlreiche zum Teil gefährdete Totholzkäferarten zu fördern.

Um die lokale Population von Gebäudebrütern im städtischen Umfeld zu stärken, sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur am Gebäude mindestens 12 Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten vorzusehen. Die Auswahl der Vogelnistkästen ist in Abstimmung mit dem Umweltamt Ingolstadt vorzunehmen. Die Nistkästen sind für mind. 10 Jahre einmal jährlich zu säubern. Nicht mehr intakte Nistkästen sollten in dieser Zeit ausgetauscht werden.

Um den Tötungs- und Verletzungstatbestand, sowie Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG der im südlichen Gehölzbestand brütenden Vogelarten zu vermeiden, ist der Bereich mittels Zaun von den Baumaßnahmen abzutrennen. Dadurch können unbeabsichtigte Eingriffe in diesem Bereich vermieden werden. Zusätzlich soll eine Umweltbaubegleitung, zur Sicherung der sachgemäßen Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen, stattfinden.

## 14. Denkmalpflege

---

### **Bodendenkmäler**

Innerhalb des Planungsumgriffes befinden sich mehrere Bodendenkmäler (D-1-7234-0532, D-1-7234-0533, D-1-7234-0534). Diese sind als untertägige Teile der Stadtbefestigung des 14. und 15. Jahrhunderts., als mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stadterweiterung des 14. und 15. Jahrhunderts sowie als untertägige Teile der Schanzen des 16., 17. und 19. Jahrhunderts kartiert. Der Theaterneubau wird größtenteils auf der bestehenden Tiefgarage Theater West errichtet. Lediglich im südlichen Bereich des Bauraumes ist keine Unterbauung vorhanden. Grundsätzlich bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art im gesamten Plangebiet einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG.

### **Bau- und Kunstdenkmäler**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Baudenkmal D-1-61-000-464 der ehemaligen Donaukaserne. Dieser langgestreckte dreigeschossiger Putzbau mit Walmdach wurde im frühen 18. Jahrhundert mit ostseitig einbezogenem Stadtmauerzug erbaut, entkernt und modern ausgebaut. Der Kasernenbau ist Teil des denkmalgeschützten Altstadtensembles E-1-61-000-1.

Das Zusammenspiel der denkmalgeschützten Gebäude in näherer Umgebung des Bebauungsplangebietes prägt nachhaltig die Südansicht und damit die Schauseite der Stadt.

Als Silhouette sind die wesentlichen historischen Bauwerke wie das Christoph-Scheiner-Gymnasium als westlicher Abschluss der Altstadt, das Münster, der Herzogskasten, das Stadttheater und das Neue Schloss am östlichen Stadtrand zu nennen.

Durch die Umsetzung des geplanten Theaterneubaues soll eine neue Stadteingangssituation zwischen dem denkmalgeschützten Stadttheater und dem Neubau Kammerspiele geschaffen werden. Die neu entstehenden gemeinsamen Ansichten sollen bewusst zwischen Tradition und Moderne vermitteln.

## 15. Auswirkungen

---

- Stärkung der Innenstadt als Kulturstandort
- Sicherung des Betriebes des Stadttheaters während der Sanierungsmaßnahmen
- langfristige Lösung der unbefriedigenden Raumsituation des Stadttheaters
- Ermöglichung einer Nachnutzung der Donaukaserne nach Auszug des Museums für Konkrete Kunst mit innerstädtischem Wohnraum
- Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität für die Nutzer auf den Theaterfreiflächen
- Stärkung des Naturhaushalts, vor allem des Kleinklimas, durch Baumpflanzungen und Dachbegrünung
- Sicherung der verbleibenden Freiflächen als öffentliche Grünfläche
- Planungsrechtliche Sicherung und Stärkung des wertvollen Vegetationsbestand im südlichen Bereich

Aufgestellt am 29.11.2021

**Stadt Ingolstadt**  
Stadtplanungsamt  
61/2