

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V1019/18</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	21.11.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	04.12.2018	Vorberatung	
Stadtrat	04.12.2018	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

#### Städtebauliche Entwicklung "Rieter-Areal"

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

#### Antrag:

1. Für die Entwicklung des Rieter-Areals ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem künftigen Eigentümer alle erforderlichen Schritte einzuleiten.
2. Mit dem Bebauungsplan ist auch ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der u.a. Regelungen zur Erschließung, zur Sicherung von öffentlichen Grünflächen und zur Übernahme von ursächlich anfallenden Kosten enthält.
3. Zur Vorbereitung der Entwicklung des Rieter-Areals und Klärung der städtebaulichen Ziele ist durch den künftigen Eigentümer in Zusammenarbeit mit der Verwaltung ein städtebaulicher Wettbewerb durchzuführen.
4. Es werden folgende städtebauliche Eckdaten festgelegt:
  - a. Ziel der Umnutzung soll ein urbanes Quartier mit gemischten Nutzungen sein, wobei der Wohnanteil bis zu 2/3 der geplanten Geschossfläche betragen kann und auch öffentlich geförderte Wohnungen umfassen muss.
  - b. Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Erdgeschossige Handelsbetriebe sind mit anderen Nutzungen zu überbauen.

- c. Angestrebt wird eine dichte Bebauung, die zur Römerstraße hin das Gebiet öffnet und baulich prägt. Zur angrenzenden südlichen Wohnbebauung ist in Maßstab und Höhenentwicklung zu vermitteln. Strukturen der Friedrich-Ebert-Straße sind zu bewahren.
  - d. Flächen für Gemeinbedarf sind in der Bauleitplanung zu sichern und der Kommune zur Verfügung zu stellen.
  - e. Zum Ausgleich der Innenentwicklung ist der Nordpark nach Westen zu erweitern und auf dem Rieter-Areal als öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz anzulegen. Der vorhandene Baumbestand auf dem Areal ist bei den städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen.
  - f. Die Baudenkmäler sind zu erhalten und in das städtebauliche Konzept zu integrieren.
5. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob es zum Erhalt der Strukturen in der Friedrich-Ebert- Straße sinnvoll und möglich ist, Vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes durchzuführen.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**             ja                     nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt:  von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:  <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von                    Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von                    Euro müssen zum Haushalt 20                    wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**     ja                     nein

**Kurzvortrag:**

**Ausgangssituation**

Die Firma Rieter beabsichtigt, die Produktion mittelfristig zu verlagern und das Firmengelände zu veräußern. Das ca. 13,45 ha große Gebiet befindet sich im Nord-Osten zwischen der Römerstraße und der Friedrich-Ebert-Straße und ist größtenteils versiegelt und mit Fabrik- und Lagerhallen bebaut. Im östlichen Teil des Areals ist der Neubau eines Entwicklungs- und Bürogebäudes mit Tiefgarage vorgesehen. Der vorhandene Baumbestand ist durchaus erhaltenswert, kartiert und in die weiteren Planungen einzubeziehen.

Es sind zwei Gebäude als Einzeldenkmäler geführt:  
 Der ehem. Wasserturm der Geschützfabrik Königlich Bayerisches Hauptlaboratorium, sowie eine Fabrikhalle (Friedrich-Ebert-Str. 84), ein ehem. zum Königlich Bayerischen Hauptlaboratorium gehöriger eingeschossiger Backsteinbau mit Sheddächern (siehe Bilder in der Anlage). Darüber

hinaus sind Gebäude wie das ehemalige Kino vorhanden, die zwar nicht denkmalgeschützt, aber dennoch bei einem Erhalt, Zwischennutzung und Einbezug in ein neues städtebauliches Konzept zur Identitätsbildung des neuen Quartiers beitragen können.

Da die Grundstückseigentümerin das Gebiet zeitnah veräußern will und damit von Seiten der Verwaltung nur gravierend ins Eigentum eingreifende Planungsinstrumente des besonderen Städtebaurechts im Baugesetzbuch (BauGB) bleiben, sollen vorab allgemeine Ziele beschlossen werden, um einen Orientierungsrahmen für die Kaufinteressenten, den Eigentümer und die Verwaltung zu geben. Die Anforderungen werden im Detail über die Grundlagenermittlung im Zusammenhang mit dem Städtebaulichen Wettbewerb, sowie innerhalb der kommenden Bauleitplanverfahren geklärt.

Außerdem ist ein angrenzendes Areal von ca. 3,0 ha (ehem. Bäumler) auf dem Markt, welches als Betrachtungsraum mit in den Umgriff des städtebaulichen Wettbewerbs miteinzubeziehen ist, um ein städtebaulich optimales Gesamtkonzept zu gewährleisten.

## **Entwicklungsziele**

Durch die Größe und die Lage des Gebiets bietet es aus Sicht der Stadtentwicklung das Potential, ein lebendiges, urbanes und zukunftsfähiges Stadtquartier zu entwickeln. Ein wichtiger Beitrag ist die Mischung von unterschiedlichen Nutzungen und die Idee der Stadt der kurzen Wege. Da der Wohnraumbedarf auch in Zukunft anhalten wird, soll primär das Gebiet Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bereithalten. Dazu zählen unterschiedliche Wohntypologien genauso wie öffentlich geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau, oder Wohnraum für Studierende, nur um einige zu nennen.

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.

Nahversorgung ist in den Bereichen Goethestraße (Lidl, Rossmann) und der Despaqstraße (E-Center, Aldi) bereits vorhanden. Im städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) findet die perspektivische Entwicklung der Fläche zum Stadtteilzentrum Berücksichtigung.

Aufgrund der bereits vorhandenen Lebensmittelmärkte wird kein Bedarf an weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben gesehen.

Durch die Umnutzung des Areals bietet sich die Chance mit der Öffnung des bisher geschlossenen Areals ganz andere Wege- und Freiflächenbeziehungen herzustellen. Städtebaulich betrachtet ist das Areal groß genug für eigenständige, dichte Strukturen im Geschosswohnungsbau. Dabei ist hinsichtlich Maßstäblichkeit der Baukörper und Geschossigkeit zur kleinteiligen Wohnbebauung im Süden des Areals zu vermitteln. An der Römerstraße bietet sich die Chance, die neue Nutzung und Öffnung des Quartiers und Aufwertung des Nordostens auch gestalterisch zum Ausdruck zu bringen. Hinsichtlich der Dichte kann bezogen auf das Bruttobauland des Geländes einschließlich der Grünflächen, Denkmäler und Gemeinbedarfsflächen von einem Wert von ca. 1,5 ausgegangen werden. Die Verträglichkeit der Dichtewerte der einzelnen Teilflächen ist durch den städtebaulichen Wettbewerb nachzuweisen.

Sowohl im Stadtentwicklungsplan Grundkonzept Wohnen als auch in der Rahmenplanung Goethestraße/ Friedrich- Ebert- Straße wurden 2013 und 2015 Entwicklungspotentiale formuliert. Grundsätzlich wurden die Konversionsflächen Nordost als Strategieraum innerhalb der Kernstadt zugunsten von Wohnbedarf festgehalten. Folgende Ziele wurden u.a. für die Bereiche Bäumler Areal, Stöcker- Areal und Friedrich-Ebert Straße- Straße formuliert und beschlossen: städtebauliche Neuordnung, Nutzungsaufwertung durch Wohnen und Dienstleistungen, Reurbanisierung, Freiraumaufwertung und Entwicklung eines attraktiven Quartierzentrums. Ziel ist es, zwischen intakten kleinteiligen Siedlungsstrukturen und vereinzelt Großstrukturen des Gewerbe- und Wohnungsbaus zu vermitteln. Dabei gilt es, den Spagat zwischen dem Erhalt intakter Quartiere und dem Aufzeigen von Möglichkeitsräumen für Wachstum zu schaffen.

Die Friedrich-Ebert-Straße ist eine der wenigen erhaltenen Stadterweiterungsbereiche des 19. Jahrhunderts. Die Bebauung zeigt die klassische Nutzungsmischung von gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohnebenen. Auch der Straßenraum mit der mittigen Grünfläche ist in der Form eine Besonderheit in Ingolstadt. Für die Stadtidentität wäre es wichtig, solche Strukturen zu erhalten, gegebenenfalls behutsam nachzuverdichten und als urbane Ansätze weiterzuentwickeln. Auch die Baudenkmäler in bzw. in Nähe der Friedrich-Ebert-Straße bieten die Chance zur Identitätsbildung für das Stadtquartier. Zum Erhalt dieses Charakters kann möglicherweise die Ausweisung eines Sanierungsgebietes dienen, auch um den Straßenraum aufzuwerten. Rechtsfolge wären z.B. steuerliche Abschreibungsvorteile als Anreiz für Grundstückseigentümer. Inwieweit dies möglich und zielführend ist, ist jedoch noch zu prüfen.

## **Planungsrecht**

Um eine geordnete, städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, besteht für das gesamte Gebiet nach § 1 (3) BauGB das Erfordernis, Bauleitplanung durchzuführen. Dabei werden alle notwendigen Belange behandelt z.B. Verkehr, Lärm, Bedarf an sozialer Infrastruktur, die Öffentlichkeit eingebunden und die üblichen kommunalen Anforderungen, beispielsweise an sozialer Infrastruktur eruiert. Besonderer Schwerpunkt wird im Verfahren insbesondere die Klärung der Altlastensanierung sein, in Form eines Sanierungsvertrages. Alle Belange werden in Form der kommunalen Planungshoheit über das Bebauungsplanverfahren eingebracht und gesichert. Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet größtenteils gemischte und gewerbliche Bauflächen, sowie die Fortführung der Grünverbindung in Ost-West-Richtung vor. Er wird im Laufe des Verfahrens gegebenenfalls entsprechend fortgeschrieben werden.

### Anlagen:

Lageplan

Denkmalfotos

