



Stadt Ingolstadt

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“

Begründungsentwurf

(gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

Inhalt

1.	Begründungsentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“	4
1.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2.	Planungsziele	5
1.3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
1.3.1.	Flächennutzungsplan und rechtskräftiger Bebauungsplan.....	5
1.3.2.	Vorhaben und Erschließungsplan	7
1.3.3.	Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm Bayern	8
2.	Geltungsbereich	9
2.1.	Ausdehnung des Geltungsbereiches.....	9
2.2.	Lage / Bestand	9
2.3.	Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild	10
2.4.	Öffentlicher Nahverkehr.....	12
2.5.	Beschaffenheit / Baugrund	12
3.	Planungskonzept.....	13
3.1.	Bauliche Ordnung.....	13
3.1.1.	Art der Baulichen Nutzung.....	14
3.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	17
3.1.3.	Wandhöhe und Zahl der Vollgeschosse	17
3.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	18
3.1.5.	Verkehrsflächen.....	18
3.1.6.	Tiefgarage und Stellplätze.....	18
3.2.	Grünordnung	19
4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
4.1.	Dachdeckung.....	19
4.2.	Abstandsflächen und Bauweise	20
4.2.1.	Wohnhäuser 1, 2 und 3	21
4.2.2.	Müll 2 und 3	21
4.2.3.	Körnermagazin und Remise	21
4.2.4.	Hotelgebäude	22
4.3.	Werbeanlagen	22

4.4.	Umweltauswirkungen/ Nachhaltigkeit.....	23
5.	Erschließung.....	23
5.1.	Straßen und Wege	23
5.2.	Ver- und Entsorgung	24
6.	Entwässerung.....	24
7.	Immissionen/ Emissionen.....	25
7.1.	Schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens mit der Umgebung	26
7.2.	Verkehrslärm	26
7.3.	Gewerbelärm	28
8.	Brandschutz.....	29
9.	Verschattung	29
10.	Altlasten und Kampfmittel.....	30
11.	Artenschutz.....	31
12.	Eingriffsregelung.....	32
13.	Denkmalpflege.....	32
14.	Auswirkungen der Planung.....	33
14.1.	Städtebauliche Auswirkungen	33
14.2.	Auswirkungen auf Denkmäler.....	34
14.3.	Auswirkungen auf Umweltbelange	34
14.4.	Auswirkungen Verkehr und Erschließung	34
15.	Kosten	35

1. Begründungsentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet erfährt seit dem Wegfall der jahrzehntelangen Nutzung als Produktionsstätte eine städtebauliche Mindernutzung. Trotz zahlreicher Nachfolgenutzungen, in den seit 2010 denkmalgeschützten Gebäuden Remise und Körnermagazin, ist ein erheblicher baulicher Verfall zu beobachten. Beide Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. Der Grundstückseigentümer ist seit längerem bestrebt, den baulichen Missstand zu beheben. In Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt führte der Vorhabenträger im Jahr 2018 eine städtebauliche Planstudie durch. Darin wurden städtebauliche Vorschläge für die Neuordnung und Aktivierung des Gebiets unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes erarbeitet. Das hieraus entstandene Konzept wurde am 20.03.2019 im Gestaltungs- und Planungsbeirat und am 09.04.2019 bei einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt und positiv aufgenommen. Auf dieser Grundlage soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt werden.

Die JKV Immobilien 50 GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Jürgen Kellerhals, Nürnberger Str. 58, 85055 Ingolstadt, hat auf Grundlage der Planstudie die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans zur planungsrechtlichen Absicherung des Baurechts auf den Flurnummern 3096/23 TF; 3096/37 TF; 3096/182; 3096/183; 3096/233 TF; 3096/240 TF; 3096/245 TF; 3096/249 TF; 3096/250 TF; 3096/251 TF; 3096/252 TF; 3096/262; 3096/264 TF Gemarkung Ingolstadt, Stadt Ingolstadt, für die Errichtung eines Hotels und einer Bebauung mit Wohnnutzung sowie den Erhalt und die Umnutzung der Baudenkmale Körnermagazin und Artillerieremise, beantragt. Diesem Antrag hat der Stadtrat am 25.07.2019 in einem Grundsatzbeschluss zugestimmt.

Die Stadt Ingolstadt verzeichnete in den letzten Jahren ein kontinuierliches Einwohnerwachstum. Im Jahr 2022 wuchs die Stadt um ca. 1.273 Einwohner (0,9%). Die Nachfrage nach Wohnungen bleibt stabil auf hohem Niveau. Die nahegelegene Technische Hochschule bewirkt zudem eine Nachfrage an studentischem Wohnen. Um der wachsenden Nachfrage um Wohnraum Abhilfe zu schaffen, ist insbesondere in integrierten innerstädtischen Gemengelage Wohnraum auszuweisen, der auch den Hochschulstudenten zugutekommt.

Die geplanten Hotel- und Gastronomieangebote befördern auch den Städtetourismus, der von der Außengastronomie und dem neuen Platz zwischen Körnermagazin und Geschützremise profitiert. Eine Belebung des Areals und Einbeziehung des Alf Lechner Museums sind zentrale Bestandteile des Architekturkonzeptes.

Die vorgesehenen Nutzungen stehen allerdings nicht im Einklang mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan. Dieser setzt im Plangebiet ein Sondergebiet Fachhochschule fest. Zum Elisa Seniorenstift ist rückwärtig ein allgemeines Wohngebiet und zur Esplanade ein Mischgebiet festgesetzt. Hinter dem Körnermagazin sind große Bereiche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dort sind auch Blockheizkraftwerk und Transformationsstation zulässig.

Aus diesen Gründen sind zur Umsetzung des Vorhabenentwurfes die Aufstellung des Bebauungsplanes und die dadurch erfolgte Änderung des Altplanes im Geltungsbereich notwendig.

1.2. Planungsziele

Neben der Sanierung der denkmalgeschützten Artillerieremise und des Körnermagazins soll das Areal städtebaulich erneuert werden, sodass an dieser Stelle ein neues Stadtquartier entsteht.

Ausgehend von den wertvollen Bestandsbauten Körnermagazin und Artillerieremise wird das Areal durch Neubauten ergänzt und neugestaltet. Die Aufstockung der Remise mit Verglasung vereint die vorhandene Altbausubstanz mit zeitgemäßer Bauweise. Die Fassade des neuen Hotelbaus, inklusive Restaurant, nimmt dieses Erscheinungsbild durch einen Ziegelsockel mit gläsernen Obergeschossen auf.

Zwischen der Hochschule und dem geplanten Bauvorhaben entsteht ein neuer Quartiersplatz. Die im Körnermagazin unter anderem untergebrachten Wohnungen für Studierende und die Räumlichkeiten für Hochschuleinrichtungen (Büro- und Seminarräume) der Remise ergänzen die nahegelegene Hochschule. Im nordwestlichen Teil des Areals sind drei fünfgeschossige Häuser mit Wohnungen verschiedener Größen geplant. Deren Position nimmt auf den ursprünglichen Bebauungsplan Bezug. Stellplätze werden durch eine Tiefgarage geschaffen.

Insgesamt trägt die Revitalisierung des Geländes mit dem Erhalt der wertvollen Bestandsgebäude sowie den Neubauten zur Innenentwicklung bei und nimmt den Druck von Flächen am Stadtrand und an Grünzügen.

1.3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1. Flächennutzungsplan und rechtskräftiger Bebauungsplan

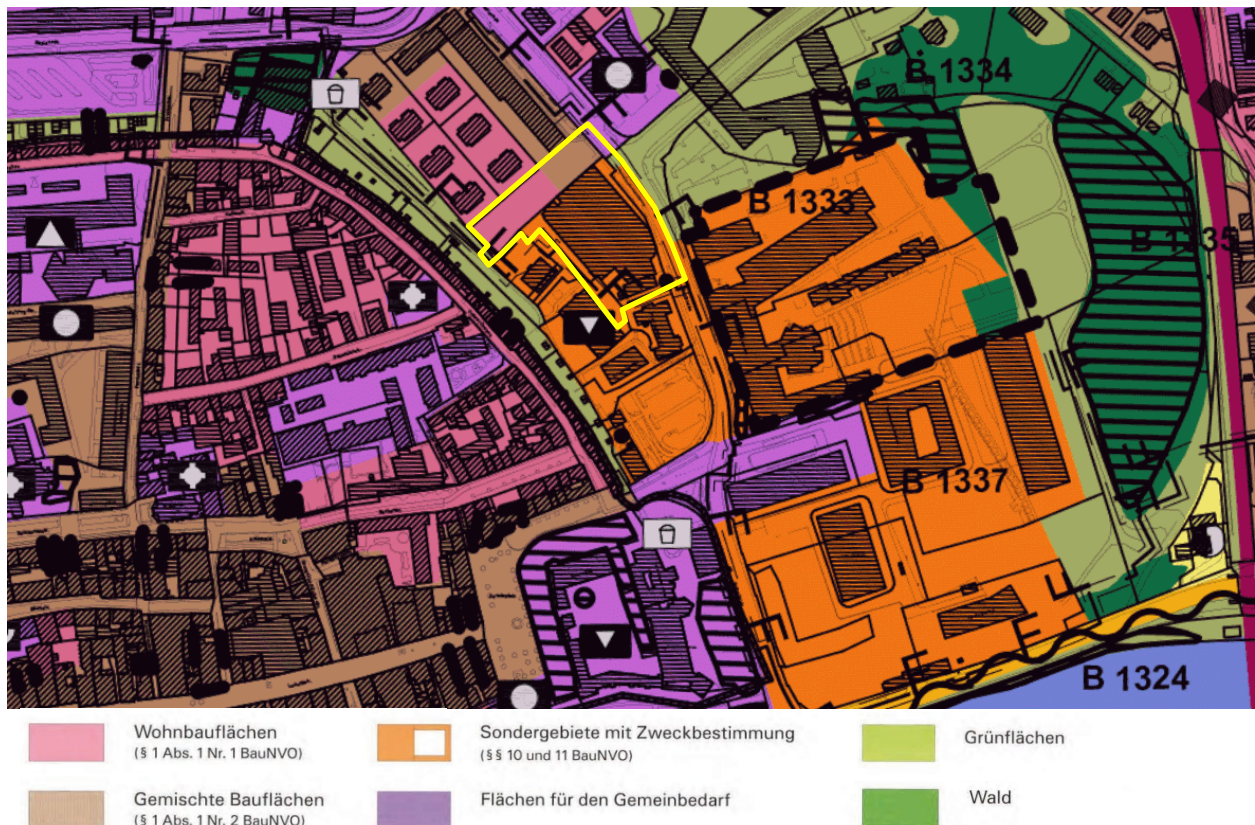
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt stellt im Plangebiet

- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung und
- Wohnbauflächen

dar.

Zur Vorbereitung der vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Nach der Änderung setzt dieser im Plangebiet eine gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO fest. Nach der Änderung sind die Baugebiete im Plangebiet im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt (Geoportal der Stadt Ingolstadt, 11/2025) und geplanter Geltungsbereich (gelb)

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 206 „Zwischen Esplanade und Unterem Graben“ setzt auf den Grundstücken ein „sonstiges Sondergebiet – Fachhochschule“ sowie im Bereich der geplanten Wohnhäuser „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans ist zur planungsrechtlichen Absicherung der beschriebenen Bauvorhaben erforderlich, da aufgrund der Festsetzungen, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, die Planung sonst nicht verwirklicht werden könnte.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 206 zwischen Esplanade und Unterem Graben

1.3.2. Vorhaben und Erschließungsplan

Die geplante Neuordnung des Areals Körnermagazin wird nun durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB gesichert.

Mit der Vorhabenträgerin JKV Immobilien 50 GmbH wird nach § 12 Abs.1 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Nach § 12 Abs. 4 BauGB werden einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen. Hierbei handelt es sich insbesondere um den Vorplatz zwischen Heizhaus und Alf Lechner Museum. Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dementsprechend größer als der Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

1.3.3. Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern nimmt Ingolstadt als regionalzentrum in Oberbayern eine bedeutende Rolle ein. Regionalzentren sind Entwicklungsschwerpunkte und sollen räumlich sowie wirtschaftlich gestärkt werden, um positiv auf das Umland einwirken zu können. Im Regionalplan Ingolstadt ist der Planbereich als Stadtbereich als Verdichtungsbereich bestimmt.



Auszug Ziele der Regionalplanung; Regionaler Grünzug (hellgrün), Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (dunkelgrün). Wanderkorridore (braun) und Tressenfestlegung Verkehr (lila); Geltungsbereich (rot) (BayernAtlas 11/2025, nicht maßstäblich)

Im Regionalplan bzw. Landesentwicklungsprogramm Bayern werden folgende Ziele und Grundsätze gefasst, die das Planungsareal betreffen:

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)).

Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (RP 10 B III 1.1.2 Z).

Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (LEP 8.4.1 (G)).

Ein vielfältiges und barrierefreies Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultur soll in allen Teilräumen vorgehalten werden (LEP 8.4.2 (G)).

Hochschulen und Forschungseinrichtungen sind in allen Teilräumen zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen (LEP 8.3.2 (Z)).

Die Universität Eichstätt-Ingolstadt und die Fachhochschule Ingolstadt sollen weiter ausgebaut werden (RP 10 B VI 3.1.6 Z).

Die Planung trägt den landes- und regionalplanerischen Festlegungen zur Innentwicklung, Kultur und Bildung Rechnung.

2. Geltungsbereich

2.1. Ausdehnung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“, Blatt 1 (vorhabenbezogener Bebauungsplan), umfasst die folgenden aufgelisteten Flurstücke in der Stadt bzw. Gemarkung Ingolstadt in Gänze bzw. eine Teilfläche (TF):

3096/23 TF; 3096/37 TF; 3096/182; 3096/183; 3096/233 TF; 3096/240 TF; 3096/245 TF; 3096/249 TF; 3096/250 TF; 3096/251 TF; 3096/252 TF; 3096/262; 3096/264 TF

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 11.147 m².

Die Abgrenzungen berücksichtigen neben dem Vorhaben auch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“. Die Geltungsbereichsgrenzen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan (Blatt 1) und vom Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2-10) sind nicht deckungsgleich.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschränkt sich auf die Flurnummern:

3096/23 TF; 3096/37 TF; 3096/182; 3096/183; 3096/233 TF; 3096/240 TF; 3096/245 TF; 3096/249 TF; 3096/251 TF; 3096/252 TF; 3096/262; 3096/264 TF.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 10.442 m².

2.2. Lage / Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich im Unterbezirk 012 „Altstadt NO“ des Stadtbezirkes 1 „Mitte“. Das geplante Areal befindet sich inmitten von bestehender Bebauung. Nördlich und westlich grenzen bereits Wohnbauflächen an. Östlich verläuft die Esplanade, welcher Gebäude der Technischen Hochschule Ingolstadt und Parkplatzflächen folgen. Südlich grenzt das Gelände des Lechner-Museums bzw. des Finanzamtes an.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit gewerbliche Betriebe, zwei leerstehende Lagergebäude (Körnermagazin und Geschützremise), Verkehrsflächen und vereinzelte Grünstrukturen.

Das Körnermagazin wurde in den Jahren 1907/08 von der Militärbauverwaltung als Getreidelager erbaut. Im Anschluss wurde es in den durch die Auto-Union als Montage- und Verwaltungsgebäude genutzt. Die Remise, die ca. um 1870 erbaut wurde, wurde ebenfalls durch die Auto-Union als Lagerhalle in den Werkskomplex einbezogen. Beide sind als Baudenkmäler verzeichnet und werden derzeit nicht genutzt.

Im Plangebiet selbst befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop. Die „Große Feldulme an der Esplanade gegenüber TH-Mensa (Altstadt NO)“ (Biotopteilflächen-Nr. IN-1331-00) befindet sich im Südosten des Geltungsbereichs.



Übersicht Topographische Karte mit Lage des Geltungsbereiches (rot) (BayernAtlas 11/25)

2.3. Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist eher heterogener Natur.

Im Norden angrenzend befindet sich der Elisa Seniorenstift an der Esplanade. Das Hauptgebäude des Seniorenstiftes entlang der Esplanade erstreckt sich über 5 Stockwerke. Die Wohneinheiten des Seniorenstiftes Elisa erstrecken sich jeweils über 4 Stockwerke.

Im Süden können öffentliche Einrichtungen wie das Lechner Museum, das Finanzamt und eine Kindertagesstätte genannt werden.

Im Westen dagegen grenzt der Grünzug „Stadtmauer Esplanade“ an den Geltungsbereich an. Weiter westlich befinden sich darüber hinaus Wohnbebauungen und der Kommune dienliche Flächen (Pflegeeinrichtungen, Hospiz, JVA, etc.).

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Geltungsbereichs (ca. 30 m südöstlich) liegt außerdem der Campus der Technischen Hochschule, an welchen eine Parkanlage angrenzt.

Schutzgebiete im Sinne des BayNatSchG sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht verzeichnet.

Im Umkreis von ca. 250 m um den Geltungsbereich befinden sich folgende amtlich kartierten Biotope:

Biotopüberschrift	Biotopteilflächennummer	Lage zum Geltungsbereich
Baumreihe am Rande des Esplanade (Altstadt NO)	IN-1081-001	Ca. 160 m nordwestlich
Baumbestand auf Wallkrone an der Elbrachstraße (Altstadt NO)	IN-2090-001	Ca. 140 m nördlich
Winterlinde in der östlichen Elbrachstraße	IN-1075-001	Ca. 100 m nördlich
Hindenburgpark – Parkring an der Nördlichen und Östlichen Ringstraße	IN-2056-002	Ca. 200 m nördlich
Park- und städtische Grünflächen mit Baumbestand im Osten des ehemaligen Ringwalls (Altstadt SO)	IN-2092-001	Ca. 150 m westlich
Alte Eiche und Buchen am Hochschulcampus ostseitig Esplanade (Altstadt SO)	IN-2091-001 IN-2091-002 IN-2091-003	Ca. 100 m südöstlich Ca. 145 m südöstlich Ca. 145 m südöstlich
Einzelbaum in der Innenstadt	IN-1329-001	Ca. 60 m südlich
Roßkastanie im Hof des Neuen Schlosses	IN-1327-001	Ca. 190 m südlich

2.4. Öffentlicher Nahverkehr

Aufgrund der Nähe zur Technischen Hochschule ist die beplante Fläche gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m südlich des Geltungsbereichs. Dort können die Buslinien 10, 11, 16, 18, 20, 21, 22, 31, 40, 41, 44, 51, 52, N8, N9, N10, N12, N14, N16, N18, S6, X44 und X441 des städtischen Busliniennetzes der INVG genutzt werden.

Weitere Bushaltestellen befinden sich an der Heydeckstraße (ca. 280 m Entfernung nordöstlicher Richtung) und der Rechbergstraße (ca. 200 m Entfernung nördlicher Richtung).

An der Heydeckstraße können die Buslinien 25, 26, 31, 58, N25 und N26 genutzt werden. An der Rechbergstraße können die Linien 15, 20, 22, 25, 26, 30, 40, 41, 44, 9223, N1, N5 und N7 des städtischen Busliniennetzes genutzt werden.

2.5. Beschaffenheit / Baugrund

Boden

Im November 2019 wurde vom Büro Geoplan zur Ermittlung der Untergrundverhältnisse eine Baugrunduntersuchung für das Plangebiet mittels Rammkernbohrungen, Baggerschürfe und Rammsondierungen durchgeführt.

Das derzeitige Geländeniveau liegt zwischen 375,0 m NN und 373,0 m NN und fällt leicht nach Südosten ab.

Im Bereich des Baufeldes liegen entsprechend den vorliegenden geologischen Informationen und Kartenwerken quartäre Schotterablagerungen vor, welche von anthropogenen Auffüllungen und geringmächtigen humosen Oberböden überlagert werden. Im Tieferen folgen hier die tertiären Sedimente der Oberen Süßwassermolasse.

Aufgrund eines historischen Grabens (Stadtmauer), welcher durch das Untersuchungsgebiet verlief, konnten hier Auffüllungen bis in einen Tiefenbereich von 8,80 m unter GOK erkundet werden. Diese allgemeinen Kenntnisse wurden im Rahmen der Bodenaufschlussarbeiten bis zu den jeweiligen Endtiefen weitestgehend bestätigt.

Auch wurde durch die bekannten Bodenverunreinigungen in den Nachbargrundstücken bereits eine Beprobung der jeweiligen Schichten durchgeführt. Diese zeigen auch auf dem Standort selbst eine Kontamination des Bodens, welche im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen ist.

Detailliertere Aussagen sind dem Geotechnischen Bericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Grundwasser und Wasserhaltung

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurde in den abgeteuften Großbohrungen in einer Tiefe zwischen 6,20 m unter GOK und 6,65 m unter GOK (= 367,96 m NN und 367,10 m NN) ein Grundwasserspiegel im Bereich der fluviatilen Schotter erkundet. Generell stellen diese Kiese einen mäßig bis gut durchlässigen Grundwasserleiter dar, welcher aufgrund der großräumigen

Verbreitung des Aquifers als ergiebig aber teilweise geringmächtig erscheint. Ab 6,80 m unter GOK bis 8,80 m unter GOK (= 367,81 m NN bis 364,89 m NN) folgt hier der Grundwasserstauer in Form der tertiären bindigen Sedimente. Die Grundwasserfließrichtung dürfte sich in Richtung Süd/Südost erstrecken.

Nach dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern liegt die Bau- maßnahme weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Generell ist aber mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigeren Böden über stauenden Hori- zonten, wie z. B. den bindigen Decklagen, in allen Tiefen, auch über dem geschlossenen Grundwasserhorizont, zu rechnen.

Als Bemessungswasserstand wäre hier eine Höhe von ca. 369,0 m NN zusetzen.

Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauausführung beschränken sich aller Voraussicht nach auf die Ableitung von anfallendem Oberflächen- und Schichtwasser. Als bauzeitlicher Wasserstand kann hier eine Kote von 368,5 m NN angenommen werden.

3. Planungskonzept

3.1. Bauliche Ordnung

Städtebauliche und Planerische Leitgedanken

Wie bereits unter Punkt 1.1 geschildert, erfuhr die Stadt Ingolstadt im Jahr 2022 einen Bevölke- rungszuwachs von 1.273 Einwohnern im Vergleich zum Vorjahr (Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2024. Kreisfreie Stadt Ingolstadt 09 161. Seite 6). Für die Schaf- fung von weiterem Wohnraum sollen, entsprechend dem Regionalplan (*RP 10 B III 1.1.2 Z*) vor- rangig vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

Darüber hinaus plant die Technische Hochschule Ingolstadt (THI) gemäß der Zeitschrift „In- golstadt informiert“ (Ausgabe 03, 26.01.2018) bis zum Jahr 2035 die Anzahl ihrer Studenten zu verdoppeln, was dem Ziel *B VI 3.1.6 Z* des Regionalplans, sowie *8.3.2 (Z)* des Landesentwick- lungsprogramms entspricht, nachdem die THI weiter ausgebaut werden soll. Ziel der THI ist es (lt. Ingolstadt Informiert), im Jahr 2030 bereits 10.000 Studenten ausbilden zu können. Im Okto- ber 2025 waren bereits mehr als 8.500 Studenten an der Hochschule immatrikuliert (Quelle: Technische Hochschule Ingolstadt). Aus diesem Grund steigt auch der Bedarf an Studenten- wohnungen und Funktionsgebäuden für die Hochschule (z. B. für Seminarräume).

Da es außerdem ein wichtiges Ziel des Landesentwicklungsprogramms ist, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (*LEP 3.2 (Z)*), soll die derzeit ungenutzte Fläche, des „Areal Körnermagazin“ für die angeführten Zwecke wieder nutzbar ge- macht werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht deswegen die Neugestaltung eines städtischen Quartiers, ausgehend von den wertvollen Bestandsbauten, dem Körnermagazin und der Artillerieremise, und ergänzt durch Neubauten, vor.

Bei der Durchfahrt durch den Torbogen des Kavaliers Heydeck wird man mit dem Blick auf die Remise empfangen, die mit dem zweigeschossigen gläsernen Aufbau das Spannungsfeld zwischen der prägenden Altbausubstanz und modernem Hightech der Stadt Ingolstadt präsentiert. Es entsteht ein neuer Quartiersplatz zwischen Hochschule und Innenstadt. Von hier aus führt die städtebauliche Raumfolge weiter über den Platz vor dem Alf Lechner Museum Richtung Stadtmauer.

Von der Esplanade aus gesehen, wird der neue Bezirk durch die Putzbauten des Finanzamtes links und des neuen Wohnhauses rechts eingerahmt.

Der neue Platz, Mittelpunkt des neuen Stadtquartiers, das auch zum Alf-Lechner-Museum hinführen soll, wird gefasst durch das achtgeschossige Hotelgebäude in dem sich ein Hotel, inklusive Hotelrestaurant im Ziegelsockel, befindetet. Neben der Hotelnutzung und der dazugehörigen Gastronomie können hier auch kulturelle Nutzungen, wie z.B. eine Kleinkunsthöhne, untergebracht werden.

In der Remise ist eine Büro- eventuell auch Hochschulnutzung mit Eingangsnutzungen, Büros, Seminarräumen und Gastronomie im Erdgeschoss und Büros und gegebenenfalls Seminarräumen in den drei Obergeschossen vorgesehen. Im gegenüberliegenden Körnermagazin werden in den vier Obergeschossen Wohnungen für Studierende untergebracht. Teile sollen auch als Hotelzimmer bzw. Boardinghouse genutzt werden. Das Erdgeschoss bietet Platz für Start-Up-Büros und Gemeinschaftsbereiche für die Studierenden.

Zwischen den beiden Altbauten entsteht ein Hof, auf dem die verschiedenen Nutzergruppen aufeinandertreffen.

Nördlich anschließend sind drei fünfgeschossige Häuser mit Wohnungen verschiedener Größen geplant, von ca. 50m² bis hin zu Familienwohnungen.

Unter den drei Wohnhäusern, dem Hof zwischen den Altbauten und dem Platz bis zum Hotelgebäude befindet sich eine Tiefgarage. Die Zufahrt erfolgt unter dem Wohnhaus 3, das direkt an das Gebäude des Elisa Seniorenstifts anschließt.

3.1.1. Art der Baulichen Nutzung

Um die Fläche optimal zu nutzen, werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vier verschiedene Bauflächen ausgewiesen, welche unterirdisch über eine Tiefgarage miteinander verbunden sind. Eine optimale Ausnutzung von ausgewiesenen Flächen ist auch im Sinne des Ziels des § 1a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Es werden Bauflächen für „Wohnen“, „Hochschul- und Bürohaus mit Gastronomie“, Körnermagazin“ und „Hotelgebäude“ geschaffen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO sind in allen Baugebieten zulässig.

Die Nutzung der Baugebiete gestaltet sich folgendermaßen:Wohnhaus 1, 2 und 3 – Wohnen und Gewerbe

Zum Seniorenstift Elisa sind oberirdische Wohngebäude geplant. Eine Bäckerei oder ein Kiosk im Erdgeschoss im Wohnhaus 3 an der belebten Esplanade ergänzen hier das Nutzungsbild.

In den Bauflächen Wohnhaus 1, 2 und 3, sowie Müll 2 und Müll 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Technikraum
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (Bäckerei)
- Elektrotankstellen (Ladesäulen)
- Gewerbliche Garagen i. S. des § 12 BauNVO unter dem Erdgeschoss mit Kellerräumen
- Müllgebäude
- Nicht störendes Gewerbe (Räume für freie Berufe i. S. des § 13 BauNVO, Anwaltskanzlei)
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke

Remise - Hochschul- und Bürohaus mit Gastronomie

Die Lage der Remise direkt an der Esplanade mit Kontakt zur Hochschule lädt zu einem Nutzungsmix ein. Im Erdgeschoss ist primär Gastronomie neben kleinen Büro- und Geschäftsflächen und der Hochschule nahestehende Start-Up-Büros geplant.

Der Raumbedarf für Start-Up schwankt teilweise beträchtlich. Andere Nutzungen ergänzen das Angebot wie Veranstaltungsräume. Dort können Seminare abgehalten werden. Die Ansiedlung einer Arztpraxis ist; ebenso wie einer Kanzlei möglich. Sie können nach Bedarf eingerichtet werden.

In der Baufläche „Remise“ mit „Hochschul- und Bürogebäude mit Gastronomie“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Büro-/Geschäfts-/Verwaltungsräume
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Räume für kulturelle und soziale Zwecke
- Räume für freie Berufe i. S. des § 13 BauNVO
- Elektrotankstellen (Ladesäulen)
- gewerbliche Garagen i. S. des § 12 BauNVO unter dem Erdgeschoss mit Kellerräumen

Körnermagazin - Bürogebäude, Beherbergungsbetrieb, Gastronomie und Wohnen

In der Baufläche „Körnermagazin“ mit „Bürogebäude, Beherbergungsbetrieb, Gastronomie, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke und Wohnen“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Studentenwohnungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Räume für kulturelle, gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke
- Nicht störendes Gewerbe (Büro-/Geschäftsräume, Räume für freie Berufe i. S. des § 13 BauNVO)
- Elektrotankstellen (Ladesäulen)
- gewerbliche Garagen i. S. des § 12 BauNVO unter dem Erdgeschoss mit Kellerräumen

Hotelgebäude

Das Hotelgebäude dient vornehmlich als Hotel mit Gastronomie im Erdgeschoss. Räume für Kleinkunst und Lesebereiche mit E-Book-Verleih können außerdem vorgesehen werden.

In der Baufläche „Hotelgebäude“ mit „Hotelbetrieb mit Gastronomie, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und Bürogebäude“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für kulturelle und soziale Zwecke
- Büro-/Geschäfts-/Verwaltungsräume
- Elektrotankstellen (Ladesäulen)
- gewerbliche Garagen i. S. des § 12 BauNVO unter dem Erdgeschoss mit Kellerräumen

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO):

- Grundfläche (GR),
- Zahl der Vollgeschosse (V),
- Höhe baulicher Anlagen (TH und GH)

Bei den Flächen mit besonderer Zweckbestimmung wird von einer Vollversiegelung ausgegangen. Erst nach Abstimmung mit den Fachplanungen kann der Versiegelungsgrad gegebenenfalls verringert werden. Für die Stellplätze gilt das Gleiche wie für die besonderen Verkehrsflächen.

Die Tiefgarage und Kellerräume erhalten eine eigene Grundfläche, wenn sie nicht unter anderen bereits versiegelten Flächen, wie z. B. Wohngebäude liegen.

3.1.3. Wandhöhe und Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem Konzeptentwurf. Diesem können folgende Angaben zu den Vollgeschossen entnommen werden:

- Wohnhäuser: fünf Vollgeschosse
- Körnermagazin: fünf Vollgeschosse
- Hotelgebäude: acht Vollgeschosse
- Remise: vier Vollgeschosse

Aufgrund von zu erfolgenden statischen Berechnungen und Energieeinsparungsvorschriften kann sich die Gebäudehöhe noch ändern.

Mit Ausnahme des Körnermagazins sind Flachdächer vorgesehen, weswegen dort eine Traufhöhe festgesetzt ist.

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen:

- Der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Dachkante
- Der Traufwandhöhe (TH) entspricht dem oberen Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe im Art. 6 Abs. 4 BayBO

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen (TH und GH) ist Normalnull (NN) in Metern (m).

Technische Aufbauten wie z. B. Klimaanlage oder Aufzugtechnik sind in der maximalen Gebäudehöhe nicht erfasst. Örtliche Bauvorschriften nach der Bayerischen Bauordnung sehen deswegen ergänzende Regelungen vor (siehe 4.1).

Die maximalen Höhen werden folgendermaßen festgelegt:

- Wohngebäude 1: 17,73 m
- Wohngebäude 2: 17,73 m
- Wohngebäude 3: 17,48 m
- Remise: 17,05 m
- Körnermagazin: 13 m (TH) und 16,5 (GH)
- Hotelgebäude: 28,32 m

3.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden sechs Baugrenzen festgelegt, welche das Körnermagazin, die Remise sowie die Neubauten der Wohngebäude und des geplanten Hotels umfassen.

Die Baugrenzen des Körnermagazins, sowie der Remise dürfen durch Außenbauteile wie Vordächer überschritten werden.

Für Nebenanlagen, wie Gebäude für Mülltonnen und Stellplätze, wurden separate Bauflächen festgesetzt.

3.1.5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen sollen im weiteren Planungsverlauf in private und öffentliche Straßen unterschieden. Die Unterscheidung zwischen privat und öffentlich soll einzig anhand der Eigentumsverhältnisse erfolgen.

Die Privatstraße zur Innenerschließung ist für die Müllentsorgung und für Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt. Die Fahrspuren müssen für Traglasten von 32 t für das Müllfahrzeug und Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt sein. Das Brandschutzkonzept ist zu beachten.

Die Zufahrt für die Stellplätze zwischen den Wohngebäuden 2 und 3 dient ebenfalls als Durchfahrt für die Feuerwehr.

3.1.6. Tiefgarage und Stellplätze

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine gemeinsame Tiefgarage für alle Baugebiete vor, in der 110 Stellplätze generiert werden können. Diese wird das Plangebiet mit Ausnahme der Remise, des Körnermagazins und den Flächen zum Museum bzw. zum Finanzamt vollständig mit einem Untergeschoss unterbaut. Die Garagenplätze werden bedarfsgerecht den einzelnen Nutzungen im Plangebiet zugeordnet. Nicht alle Kellerräume können direkt unter die Gebäude gebracht werden, sodass sie teilweise in die Tiefgarage integriert werden.

Oberirdisch werden 8 Stellplätze für die Wohnhäuser sowie Behindertenstellplätze festgesetzt.

Zudem werden sowohl in der Tiefgarage als auch oberirdisch 432 Möglichkeiten geschaffen Fahrräder abzustellen.

3.2. Grünordnung

An der Esplanade ist eine Bergulme, welche als eingetragenes Biotop nachrichtlich übernommen wurde, zur Erhaltung vorgesehen. Ebenfalls sieht das grünordnerische Konzept vor die Alleebeepflanzung entlang der Esplanade zu erhalten.

Im Plangebiet ist die Anpflanzung von 22 standortgerechten Laubbäumen (z. B. Winterlinde, Feldahorn, Eber-Esche) vorgesehen.

Zwischen der Remise und dem Körnermagazin sollen oberhalb der Tiefgarage ebenfalls flachwurzelnde Baumpflanzungen umgesetzt werden um die Außenanlagen ansprechend zu gestalten bzw. hier als Schattenspender zu fungieren.

Selbige Funktion soll durch die geplanten Baumstandorten im Bereich der oberirdischen Stellplätze aufgegriffen werden. Im westlichen Bereich des Körnermagazin sollen in den Freiflächen ebenfalls drei Baumstandorte integriert werden.

Die bestehenden Hecken entlang der Nordgrenze hin zum Elisastift können im Zuge des Baus der Tiefgarage auf dem Baugrundstück nicht erhalten werden. Diese werden aber funktional durch die Festlegung von Pflanzflächen und zweier neuer Baumstandorte ausgeglichen werden.

Die Wohngebäude, das Hotelgebäude und die Remise sind mit einer intensiven Dachbegrünung auszustatten. Dazu ist im Mittel ein mindestens 35 cm Schichtaufbau vorzusehen. Die intensive Begrünung dient einerseits der Schaffung von attraktiv begrünten Aufenthaltsmöglichkeiten für die Nutzerinnen und Nutzer des Gebäudes, bietet bei ausreichend hoher Schichtdicke aber auch Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten, insbesondere Wildbienen. Bei der Gestaltung der Pflanzflächen ist auch auf eine arten- und blütenreiche Vegetationsmischung zu achten, um im Sinne der Förderung der Artenvielfalt Nahrungsangebote für Wildbienen und Schmetterlinge zu schaffen. Die intensive Dachbegrünung trägt zudem zur Regenrückhaltung und zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1. Dachdeckung

Die Wohngebäude, das Hotelgebäude und die Remise sind mit einer intensiven Dachbegrünung auszustatten.

Einzelne technische Aufbauten, wie Fahrstuhltechnik sind auf Hausdächern üblich, weswegen sie neben der Dachbegrünung zulässig sind. Im Bereich der beiden Baudenkmäler kommen die technischen Aufbauten innerhalb der Gebäude zu liegen.

Allerdings sollen sie das Stadtbild nicht nachteilig beeinflussen. Der Bebauungsplan sieht deswegen vor, dass sie:

1. die maximale Gebäudehöhe nur um 2 m überschreiten dürfen.
2. vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sein dürfen.

Ebenfalls sollen zur Nutzung regenerativer Energien Photovoltaikanlagen auf den Dächern zugelassen werden, welche sich in Abstimmung mit dem Denkmalschutz entsprechend einfügen müssen.

Obwohl die Privatstraße durch die Anliegerrechte von breiten Teilen der Bürger genutzt werden kann, ist hier unter öffentlichen Verkehrsraum nur der Blick von der Esplanade und die sie begleitende Rad- und Fußwege gemeint.

4.2. Abstandsflächen und Bauweise

Grundsätzlich müssen die Abstandsflächen für Gebäude auf eigenem Grund nachgewiesen werden. Das erforderliche Maß der Abstandsflächen ergibt sich zunächst aus der Abstandsflächensatzung der Stadt Ingolstadt und nachrangig aus den Festsetzungen des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Bei dem hier geplanten Nutzungsspektrum (siehe Art der baulichen Nutzung unter Punkt 3.1.1) ist das Planungsareal als Gebiet mit gemischter Nutzung einzukategorisieren. Die Abstandsflächensatzung der Stadt Ingolstadt regelt bezüglich der Abstandsflächen eine Abweichung jedoch müssen diese mind. 3 m betragen.

Ein geringeres Maß der Abstandsflächen vor Gebäudeteilen untereinander ist zulässig, wenn der Brandschutz sichergestellt und durch ein Verschattungsgutachten nachgewiesen wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Im Zuge der Planung wurde eine Verschattungsstudie von der Fa. 3lpi lichtplaner + beratende ingenieure (08.12.2024) angefertigt. In dieser wurde betrachtet, inwiefern sich die geplanten Neu- und Umbauten auf die Belichtung bzw. Verschattung innerhalb des Areals, sowie auf die umliegenden Gebäude auswirken. Hierzu wurde die Schattenbildung, stündlich von 07:00 bis 21:00 Uhr, an drei verschiedenen Tagen (21.12., 21.03. und 21.06.) simuliert. Die Ergebnisse werden bei der Festsetzung der Bauweise berücksichtigt.

4.2.1. Wohnhäuser 1, 2 und 3

Die Abstandsflächen des Wohnhauses 2 und 3 können zu den Außengrenzen sowie untereinander somit eingehalten werden. Hier wird eine offene Bauweise festgelegt.

Das Wohngebäude 3 soll mit der Fassade des bestehenden Gebäudes Esplanade 13 auf einer Länge von 16 m verbunden werden.

Im Bebauungsplan wird daher an dieser Seite nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine abweichende Bauweise zur Grenzbebauung sowie eine entsprechende Baulinie festgesetzt.

Eine Abweichung kann zugelassen werden, da im Bestandsgebäude keine schutzwürdige Nutzung stattfindet bzw. entsprechende brandschutztechnische Anforderungen bei der baulichen Umsetzung des Wohngebäudes 3 zu tragen kommen.

4.2.2. Müll 2 und 3

Die Müllgebäude 2 und 3 werden als Grenzbebauung mit einer Wandhöhe von mehr als 3 m errichtet.

Im Bebauungsplan wird daher eine abweichende Bauweise zur Grenzbebauung festgelegt.

Eine Abweichung kann zugelassen werden, da die Müllhäuser ausschließlich der Lagerung von Mülltonnen und ähnlichen Abfallbehältern dienen und keine Aufenthaltsräume enthalten sind. Da sie weder eine schutzwürdige Nutzung aufweisen, noch Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft zu erwarten sind und entsprechende brandschutztechnische Anforderungen bei der baulichen Umsetzung der Müllgebäude zu tragen kommen.

4.2.3. Körnermagazin und Remise

Bei Remise und Körnermagazin handelt es sich um Bestandsbauten aus dem 19. bzw. 20. Jahrhundert.

Bei der Remise fällt lediglich die nördliche Abstandsfläche in den öffentlichen Straßenraum der Esplanade. Auf öffentliche Flächen dürfen sich Abstandsflächen nach Artikel 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO bis zu deren Mitte erstrecken und kann somit auch mit der geplanten Aufstockung eingehalten werden. Die restlichen Abstandsflächen werden auf dem Grundstück eingehalten.

Es wird jedoch aufgrund der Gebäudelängen über 50 m eine abweichende Bauweise festgelegt.

Beim Körnermagazin liegt der viergeschossige Bestandsbau bereits teilweise als Grenzbebauung vor. Die südliche Abstandsfläche kommt teilweise auf dem benachbarten Grundstück des Alf-Lechner-Museum zu liegen.

Dieses wird gemäß Verschattungsstudie in den Sommermonaten (Simulation des 21.06.) in den Morgenstunden zwischen 07:00 und 09:00 Uhr verschattet. Da sich die Öffnungszeiten des Museums auf 10:00 bis 17:00 Uhr beschränken, werden die Auswirkungen auf Museumsbesucher und Mitarbeiter als gering bewertet.

Eine Abweichung kann zugelassen werden, da durch einen Abstand von ca. 12,0 m zwischen den bestehenden Gebäudekörpern eine ausreichende Belüftung und Belichtung sowie die

erforderlichen Brandschutzabstände (jeweils 3,0 m von jeder Gebäudewand) gewährleistet werden können.

Aufgrund der Nähe zur Grundstücksgrenze sowie der Gebäudelängen über 50 m wird eine abweichende Bauweise festgelegt.

4.2.4. Hotelgebäude

Um die bestehenden Sichtbeziehungen weitestgehend zu erhalten, wurde die derzeitige Lage des Hotelgebäudes festgelegt. Für das Hotel erfolgt eine Festlegung von Baulinien, wodurch hier keine Abstandsflächen anfallen.

Aufgrund der bestehenden Versorgungsleitungen wurde das Hotelgebäude um ca. 1 m nach Norden verrückt, wodurch sich an der westlichen Grenze nun zwischen Körnermagazin und Hotelgebäude ein Mindestabstand von lediglich ca. 2 m ergibt.

Die Verschattungsstudie zeigt für diesen Bereich auf, dass der südöstliche Bereich des Körnermagazins aufgrund des geplanten Hotels im Frühjahr (Simulation für den 21.03.) zwischen 08:00 und 13:00 Uhr verschattet wird. Zusätzlich wird durch den Neubau ab 11:00 Uhr die östliche Freifläche verschattet. Auch in den Sommermonaten (Simulation für den 21.06.) wird die östliche Freifläche geringfügig verschattet, wobei der Umfang der Verschattung gem. des vorliegenden Gutachtens zu vernachlässigen ist. In den Wintermonaten (Simulation für den 21.12.) dagegen liegt die Freifläche zwischen Körnermagazin und Geschützremise ganztägig im Schatten. Dies wird durch den Neubau des Hotelgebäudes verstärkt. Insgesamt kann die Verschattung der Freifläche durch das geplante Hotelgebäude werden, im Vergleich zur Verschattung durch das bestehende Körnermagazin, als vernachlässigbar gewertet werden.

Zur Sicherstellung des Brandschutzes wird ein Brandschutzkonzept angefertigt. Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein.

Im Bereich des Mindestabstandes zum Körnermagazin kommen lediglich technische Einrichtungen (Aufzug und Treppengang) zu liegen. Wohnungen oder Arbeitsplätze sind daher von der Verschattung durch das geplante Hotelgebäude betroffen.

Durch die Nähe zum Körnermagazin sowie dem Wegfall der Abstandsflächen aufgrund der Festsetzung von Baulinien wird an dieser Stelle eine abweichende Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

4.3. Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen regelt die „Satzung der Stadt Ingolstadt über die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung und über den Plakatanschlag“ vom 26.04.2011 in der jeweils aktuellen Fassung.

4.4. Umweltauswirkungen/ Nachhaltigkeit

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und wird dieser beigelegt.

Die städtebauliche Entwicklung soll im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen. Insbesondere werden die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen betrachtet.

Die geplante Überbauung einer bestehenden Gewerbebrache durch eine verdichtete Bauweise in Form eines Stadtquartiers, stellt eine konsequente Maßnahme der Innenentwicklung, die dem Ziel einer städtebaulich nachhaltigen und zukunftsorientierenden Stadtentwicklung folgt, dar. Durch die Überbauung einer bisher mindergenutzten Fläche im Kernstadtbereich kann die Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereiches reduziert werden. Auf Dachflächen, außer dem Körnermagazin soll eine intensive Dachbegrünung angelegt werden. Die Dachbegrünung kann damit einen Beitrag zum Klimaschutz und zur biologischen Artenvielfalt (Biodiversität) leisten. So wirken diese Flächen als kleine Kaltluftentstehungsgebiete und verhindern ein übermäßiges Aufheizen der Luft in diesem Bereich (Reduzierung städtischer Wärmeinseln). Daneben dient die Dachbegrünung der Regenwasserrückhaltung und bietet einen Naturraum für Kleinstlebewesen (z.B. Insekten und Vögeln). Ebenso ist auf den Dächern zur Nutzung regenerativer Energiequellen die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorgesehen.

5. Erschließung

5.1. Straßen und Wege

Die Straße innerhalb des Planungsareals ist für die Müllentsorgung und für Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt. Die Fahrspuren müssen für Traglasten von 17 t für das Feuerwehrfahrzeug und von 32 t für das Müllfahrzeug ausgelegt sein. Je nach Brandschutzkonzept können sich noch Änderungen ergeben.

Die Zufahrt für die Stellplätze zwischen den Wohngebäuden 1 und 2 dient auch der Feuerwehr als Durchfahrt bzw. Aufstellfläche.

Zur Beurteilung des Verkehrsaufkommens liegt ein Verkehrsgutachten von INGEVOST vom November 2025 vor. Hierbei wurden die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte um die Einmündung der Heydeckstraße in die Esplanade geprüft.

Umfang der Verkehrsuntersuchung sind somit folgende Leistungen:

- Beurteilung der vorgelegten Erschließungsvarianten
- Machbarkeit zur Erschließung
- Verkehrserhebungen im umliegenden Straßennetz

- Ermittlung des Verkehrsaufkommens und der -verteilung des Vorhabens
- Nachweis der Leistungsfähigkeit der Knotenpunktsfolgen auf Basis einer mikroskopischen Simulation

Ein- und Ausfahrten sind nur von rechts, bzw. nach rechts zugelassen. Auch bei der Hotelzufahrt ist nur ein Rechts-Einfahren möglich.

5.2. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung (Kanalisation, Trinkwasser, Strom, Fernwärme) des Vorhabens ist bereits im Bestand vorhanden und kann in Abstimmung mit den zuständigen Sparten-trägern entsprechend genutzt werden. Die Leitungen befinden sich in den öffentlichen Erschließungsstraßen. Die Abfallentsorgung erfolgt nach der Abfallwirtschaftssatzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch das örtliche Wasserversorgungsunternehmen (Ingolstädter Kommunalbetriebe) bedarfsorientiert im Rahmen des Wasserlieferungsvertrages sichergestellt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Stadt Ingolstadt wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes kann über den Mischwasserkanal in der Esplanade und der weiterführenden Kanalisation zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden. Die vollbiologische Kläranlage entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden (Donau, Gewässer I. Ordnung).

Das geplante Baugebiet wurde bei der Generalentwässerungsplanung (2012) berücksichtigt.

Vor Ausweisung dieser Baufläche ist das den Baugebieten nachfolgende Kanalsystem auf seine hydraulische Leistungsfähigkeit und die im Kanalverlauf betroffenen Mischwasserentlastungen auf ihre ausreichende Rückhaltung und Vorreinigungsleistungen zu überprüfen. Hierzu fanden parallel zum Bauleitplanverfahren Abstimmungsgespräche zwischen den zuständigen Fachämtern, dem Vorhabenträger und dem Kommunalunternehmen statt.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

6. Entwässerung

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser möglichst im Plangebiet zu versickern und zurückzuhalten. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechend tiefer Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Die Planung sieht bereits Dachbegrünung auf allen Hauptgebäuden mit Ausnahme des Körnermagazins vor. Die Niederschlagswasserspitzen werden dadurch gekappt.

Das Entwässerungskonzept zeigt auf, dass aufgrund der erkundeten Altlasten eine Versickerung jedoch nicht möglich ist. Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll gesammelt werden und gedrosselt weiter in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Zur Bemessung des anfallenden Niederschlagswasser wurde eine Einzugsflächenberechnung durchgeführt. Die Abflussbeiwerte wurden entsprechend der geplanten Oberflächenbefestigung bzw. -gestaltung angesetzt. Bei der Bemessung des möglichen Drosselabflusses bei Ausnutzung des möglichen Rückhalteräumes wurde ein 30-jährliches Regenereignis für den Standort Ingolstadt berücksichtigt, sodass auch der Überflutungsnachweis über die Entwässerungseinrichtungen und die Rückhalteräume erbracht werden kann.

Die entsprechende Rückhaltung wird durch die Integration von Speicher- bzw. Rückhaltekomponenten in den Dachaufbauten von Tiefgarage und Gebäuden erreicht.

7. Immissionen/ Emissionen

Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen in Form von Gerüchen, Lichteinstrahlung, Staub und Schalleinwirkungen ein.

Wesentliche Geruchseinwirkungen für die Baugebiete sind aufgrund von fehlenden Emittenten im Umfeld nicht bekannt.

Staubimmissionen gehen von Gewerbetrieben aus. Es liegt eine gutachterliche Stellungnahme zur Luftreinhaltung für das Energiegebäude der Stadtwerke vor. Es gelangt zu dem Ergebnis, dass *„bei antragsgemäßer Errichtung und ordnungsgemäßigem Betrieb der Anlage sowie bei Einhaltung der in Teil B des Gutachtens vorgeschlagenen Auflagen sichergestellt, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen nicht hervorgerufen werden.“* (TÜV Süd. 2016. S. 16).

Rußpartikel emittieren Kraftfahrzeuge ohne Partikelfilter. Der Partikelfiltereinbau auch in benzinbetriebenen Fahrzeugen wird zu einer kontinuierlichen Partikelreduktion führen. Reifenabrieb verursachen auch Elektrofahrzeuge. Der Umweltverbund ist deswegen zu stärken. Mit dem Ausbau bzw. der Ergänzung des Radwegenetzes entlang der Esplanade ist ein erster Schritt getan.

Störende Lichteinwirkungen sind von der Straßenbeleuchtung zu erwarten. Die Leuchtkegel werden auf den Straßenraum ausgerichtet. Ein Ausleuchten der Aufenthaltsräume auch durch Autoscheinwerfer ist nicht zu erwarten.

Vom Plangebiet selbst gehen die baugebietsüblichen Emissionen aus.

7.1. Schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens mit der Umgebung

Schalleinwirkungen können unter anderem in Form von Verkehrslärm und Gewerbelärm auf das Plangebiet wirken.

Der Verkehrslärm wirkt in erster Linie von der Esplanade aus auf das geplante Gebiet ein, wobei die, der Straße am nächsten liegende, Remise die dahinter gelegenen Gebäude vor dem Verkehrslärm der Esplanade schützt.

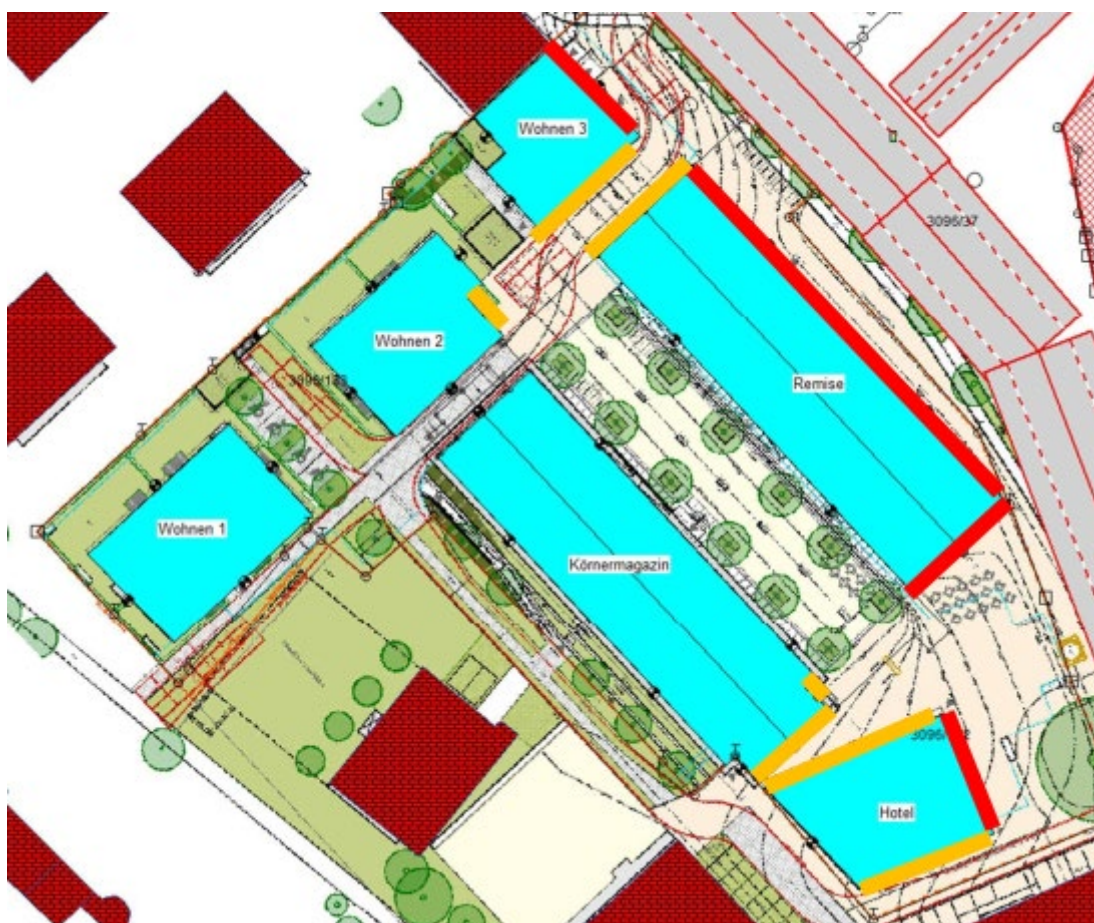
Durch das Ingenieurbüro Geoplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Nr. S2306066), in welchem die Auswirkungen von Verkehrs- und Gewerbelärm auf das Plangebiet untersucht werden.

Gewerbeschall geht unter anderem vom Gelände der Stadtwerke aus. Die vier Blockheizkraftwerkmodule sind stillgelegt. Im Kraftwerkgebäude sind zwei Warmwasserkessel enthalten. Das Umweltamt äußert sich wie folgt zu den Schallemissionen der Stadtwerke: *„Gemäß den Vorgaben der TA Lärm ist an der Südfassade des Wohnhauses „Esplanade 19 c“ der für besondere Wohngebiete zur Nachtzeit gültige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) einzuhalten. Der Gutachter prognostiziert an diesem Einwirkort einen Immissionsbeitrag von 34 dB(A). Den Regelungen der TA Lärm zufolge ist es bei einem „Puffer“ von 6 dB(A) nicht notwendig, Fremdgeräusche zu betrachten. Die Schallabstrahlung lässt somit keine Konflikte mit den Vorgaben der TA Lärm erwarten.“* (Ingolstadt, 2019A)

7.2. Verkehrslärm

Gemäß durchgeführter, schalltechnischer Untersuchung (Nr. S2306066) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu rechnen. Deswegen werden bei Bebauung folgende Maßnahmen notwendig:

Die folgenden Festsetzungen gelten für die farblich markierten Fassadenseiten. Bei den orangenen Bereichen betreffen diese Schlaf- und Kinderzimmer. An den rot markierten Fassaden sind zusätzlich Wohn- und Büroräume eingeschlossen.



1. Angepasste Planung/Grundrissorientierung

An den orangen markierten Fassaden dürfen keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden. An den rot markierten Fassaden gilt dies zusätzlich auch für Wohn- und Büroräume.

Alternativ zur Grundrissorientierung können – vor den Fenstern dieser schutzbedürftigen Räume – ausreichend lärmindernde Maßnahmen (z. B. Laubengang, Glaselemente, spezielle Fensterkonstruktionen) vorgebaut werden. Ist dies aus baulicher oder planerischer Sicht nicht möglich, sind die schutzbedürftigen Räume, mit einer fensterunabhängigen und ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten, sodass ein zwingendes Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke nicht notwendig ist.

Anmerkung: Die Schalldämmung von Fenstern ist nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ist ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

2. Aufenthaltsbereiche im Freien (z. B. Balkone, Terrassen, Loggien) dürfen nicht an den rot markierten Fassaden angeordnet werden.

Alternativ können die Aufenthaltsbereiche lärmabgeschirmt (z. B. geschlossene Brüstung, Glaselemente) ausgeführt werden. Hierfür ist im Einzelbaugenehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen.

3. Passiver Lärmschutz

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im gesamten Geltungsbereich sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfüllen. Ein entsprechender Nachweis ist durch ein geeignetes Fachbüro zu erbringen.

Hinweis: Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Stadt Ingolstadt zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

7.3. Gewerbelärm

Gemäß durchgeführter, schalltechnischer Untersuchung (Nr. S2306066) werden die Immissionsrichtwerte, welche durch die zu erwartenden Emissionen umliegender Gewerbeflächen bei Regelbetrieb entstehen, auf der Planfläche sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum eingehalten.

Bei Spitzenbetrieb werden die Immissionsrichtwerte ebenfalls eingehalten.

Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereiches müssen, bezogen auf deren Grundfläche, ein Emissionskontingent von 60 dB(A)/m² im Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und 45dB(A)/m² im Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr einhalten.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Der Nachweis muss im Einzelbaugenehmigungsverfahren erbracht werden.

Hinweis:

Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Büroräume, Aufenthaltsräume etc.) ist durch den Bauherrn ein Nachweis der Anforderungen der DIN 4109 zu erbringen. Der Nachweis ist nach der jeweils bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.

8. Brandschutz

Die Sicherstellung der Flucht- und Rettungswege sowie der Feuerwehraufstellflächen erfolgt über das Brandschutzkonzept. Entsprechende Aufstellflächen wurden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Löschwasserbedarf beträgt 96 m³/h bzw. 1600 l/min auf einen Zeitraum von 2 Stunden. Aufgrund der Lage des Planungsgebiets kann die Deckung des Löschwasserbedarfs in einem Umkreis von 300 m als sichergestellt betrachtet werden.

9. Verschattung

Aufgrund der Lage sowie der geplanten Gebäudehöhen im Geltungsbereich wurde durch das Büro 3lpi lichtplaner + beratende ingenieure partnerschaftsgesellschaft mbh eine Belichtungs- und Verschattungsstudie erstellt, welche sowohl die Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke als auch innerhalb des Planungsgebiet darlegt. Das Gutachten kommt auf folgendes Ergebnis:

Die zusätzliche Bebauung auf dem Areal des Körnermagazins erzeugt erwartungsgemäß weitere Verschattungen auf der umliegenden Bestandsbebauung. Aufgrund der unterschiedlichen Lage der Bestandsbebauung in Bezug auf die Himmelsrichtung um das Areal herum, sind diese zu unterschiedlichen Uhrzeiten und Verschattungsdauern betroffen.

Die Bestandsgebäude, die sich im Osten (Technische Hochschule bzw. im Süden (Finanzamt III, Kindertagesstätte, Alf-Lechner-Museum) sind nur entweder gar nicht (Kita) oder nur während der Randtageszeiten und teilweise außerhalb der üblichen Nutzungszeiten betroffen.

Dies gilt ebenso für die Bestandsbebauung am Unteren Graben im Westen. Aufgrund des großen Abstandes zum Areal sind die Auswirkungen marginal und betreffen lediglich den ganz frühen Morgen im Sommerhalbjahr (ca. April bis September) und sind somit zu vernachlässigen.

Die Punkthäuser im Südosten der Anlage der Seniorenresidenz Elisa sind hingegen deutlich durch Verschattungen der zusätzlichen Bebauung auf dem Areal des Körnermagazins betroffen. Die direkt angrenzend geplanten Wohnhäuser führen die städtebauliche Setzung der Punkthäuser der Seniorenresidenz Elisa in Bezug auf die Grundrissfläche und Abstände fort. Sie sind im Vergleich jedoch um 1 Geschoss höher. Dies macht sich im Vergleich zu den

Bestandsgebäuden innerhalb der Punkthaus-Anordnung der Seniorenresidenz in bis zu 2 Stunden länger andauernden Verschattungsdauern in den unteren Geschossen besonders während der Winterjahreshälfte (ca. Oktober bis März) bemerkbar. Dies betrifft jedoch nur die direkte Besonnung während klarer Tage.

Der Abstand der neuen Wohnhäuser zur neuen Bebauung im Bestand entspricht ungefähr deren Höhe, so dass mit einer ausreichenden Tagesbelichtung in den unteren Geschossen der Gebäude der Seniorenresidenz sowohl bei klarem als auch bewölktem Himmel zu rechnen ist.

Das Abstandsverhältnis ist vergleichbar mit der angrenzenden Bestandsbebauung innerhalb des Areals der Seniorenresidenz.

Aufgrund der bestehenden Bebauung liegt auf dem Gelände eine allgemein starke Verschattung vor.

Innerhalb des Areals selbst wird durch das geplante Hotel vor allem das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss im östlichen Teil der Remise verschattet, weswegen hier empfohlen wird nicht-ständige Arbeitsplätze zu einzuplanen.

Zusätzliche Verschattungen durch das geplante Hotelgebäude sind im Vergleich zur Bestandsituation zu vernachlässigen.

10. Altlasten und Kampfmittel

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem ist unter der Katasternummer 16100509 ein Altstandort mit der Bezeichnung "Esplanade 3" (Auto Union) verzeichnet. Von dem Altstandort sind die Flurstücke 3096/182 und 3096/183 im Plangebiet betroffen (vgl. Ingolstadt. 2019B. S. 1).

Im Bereich des angrenzenden Alf-Lechner-Museums sind LHKW-Verunreinigungen mit sanierungswürdigen Grundwasserkonzentrationen über den Stufe-2-Werten des LfW-Merkblatts 3.8/1 bekannt, die zeitweise durch Pump-and-Treat-Maßnahmen gesichert bzw. saniert wurden.

Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung im Planungsareal zeigen eine Kontamination der vorgefundenen Bodenverhältnisse vor allem im Hinblick auf eine PAK-Belastung. Detaillierte Ergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen welche der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Eine Kampfmittelüberwachung ist daher zwingend erforderlich. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten.

Bei Munitionsfund, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Auf die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ vom 15.04.2010 mit einschlägigen „Hinweisen“, Informationen und Verhaltensregeln, Kampfmittelfunde wird hingewiesen.

11. Artenschutz

Störungen der im Umgriff lebenden Tier- und Pflanzenarten durch eine künftige Mehrung von Lärm- und Staubemissionen sowie zusätzlicher Lichtverschmutzung durch Beleuchtung innerhalb des Baugebiets sind zu erwarten.

Zur Erhebung potenziell vorkommender geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch den freiberuflichen Biologen Jakob Lippl durchgeführt.

Weiterhin wird ausdrücklich auf die Vorgaben von § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG hingewiesen. Im Verdachtsfall sind vom Vorhabensträger in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende artenschutzrechtliche Prüfungen zu veranlassen.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Tiere zu minimieren, ist die Lichtverschmutzung weitestgehend einzuschränken. Hierfür sind nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde Straßenleuchten mit Leuchtmitteln auszustatten, die ein für Nacht-aktive Insekten unattraktives, langwelliges Lichtspektrum ausstrahlen. Die Leuchtpunkthöhe ist zu minimieren, der Leuchtkörper gekapselt und der Lichtkegel nach unten gerichtet auszuführen.

Entsprechend § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten:

Im Außenbereich von Körnermagazin und Geschützremise konnten keinerlei Besiedlungsspuren durch Vögel ausgemacht werden.

Innerhalb der Gebäude konnten Nachweise einer Besiedelung in Form von Federn erbracht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich hierbei größtenteils um Überreste verirrter Vögel handelt. Aufgrund der vorhandenen Marderspuren ist auch ein Einbringen von Vogelresten durch den Marder möglich.

Lediglich im Betriebsraum des Lastenaufzuges des Körnermagazins wurde ein verwaister, sehr alter Neststandort vorgefunden.

Vorkommen von Fledermäusen:

In der Außenhaut der Gebäude konnten keine Spuren auf Besiedelung durch Fledermäuse gefunden werden. Aufgrund der Strukturlosigkeit der Decken und Wände, sowie der Lichtverhältnisse und fehlender Isolierung können Winterquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Auch kurzfristige Tagesquartiere von Einzeltieren konnten nicht nachgewiesen werden, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Vorkommen der Zauneidechse:

Während der drei Ortsbegehungen konnten in keinem Bereich Zauneidechsen nachgewiesen werden. Das Areal bietet größtenteils kein Habitatpotenzial für Zauneidechsen und ist als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ungeeignet. Der nordwestliche Heckenbereich am Rand des Geltungsbereiches, welcher Lebensraumspotenzial bietet, ist von der Umgestaltung der Fläche nicht betroffen und bleibt erhalten.

Detailliertere Aussagen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

12. Eingriffsregelung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichts und kann diesem entnommen werden.

13. Denkmalpflege

Der Geltungsbereich des geplanten Vorhabens liegt auf einer als Bodendenkmal ausgewiesenen Fläche (D-1-7234-0534 und D-1-7234-0535). Darüber hinaus wurden das Körnermagazin und die Remise als Baudenkmal ausgewiesen (D-1-61-000-672 und D-1-61-000-671).

Baudenkmale

Die Geschützremise gehörte zu den Sekundärbauten der Landesfestung. Das Körnermagazin ist ein Beispiel für frühindustrielle Baukonstruktion.

Die Außenmauern der Bauwerke bleiben erhalten.

Der massive Ziegelsockel der Remise wird gekrönt von einem Aufbau, dessen vorgestellte senkrechte drehbare Lamellen aus beschichtetem Glas als Sonnenschutz dienen. Ziel ist es, die massive steinerne Basis in Korrespondenz zu bringen mit einer leichten, feingliedrigen und in seiner Tiefe wirksamen Fassade des Aufsatzes, um so einen modernen, ruhigen, aber auch facettenreichen Baukörper zu schaffen. Für die Remise werden Nutzungen als Hochschul-/ Bürogebäude mit Gastronomie über vier Vollgeschosse festgelegt.

Die Aufstockung der Geschützremise ist notwendig um dem, durch stetigen Bevölkerungszuwachs bedingten, Bedarf an innerstädtischen Arbeitsplätzen (Büroräume), sowie der Expansion der Technischen Hochschule Ingolstadt nachzukommen (siehe 1.1 und 3.1).

Das Betonskelett des Körnermagazins wird denkmalgerecht restauriert. Hierbei wird auch eine Freilegung der vermörtelten bauzeitlichen Ornamentik in Betracht gezogen. Die derzeit aus gemauerten Brüstungen und Fenstern bestehenden Ausfachungen der beiden Längsseiten werden aus Belichtungsgründen gegen vollflächige Fensterelemente ausgetauscht. Eine geringe Innendämmung muss vorgesehen werden.

Das Körnermagazin soll im Gegensatz zur Remise in Zukunft auch Platz für Wohngelegenheiten (für Studenten), sowie Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke (z.B. Sporträume, Räume für Studentenverbindungen/ -vereine) und nicht störende Gewerbe bieten.

Die Fassade des „Hotelgebäude“ nimmt das Erscheinungsbild der Remise auf: Ein massiver Ziegelsockel unter gläsernen Obergeschossen erzeugt ein im Himmel aufgehendes Gebäude, ohne seine Konturen an der Basis zu verlieren. Eine plastisch ausgeformte Öffnung im Sockel markiert den Haupteingang.

Durch das geplante Vorhaben werden die Geschützremise durch einen gläsernen Aufbau erweitert und zusammen mit dem Körnermagazin modernisiert. Die Fassaden der Gebäude werden dabei großflächig beibehalten. Der gläserne Aufbau der Remise führt einerseits zu einer verbesserten Nutzung des Innenraums, gleichzeitig wirkt sich dieser noch auf das Stadtbild aus.

Das Körnermagazin wird durch die Abgrabung zur Stadtmauerseite optisch um ein Stockwerk erweitert und weist somit in Zukunft auf der Westfassade fünf Stockwerke auf. Die Artillerieremise dagegen wird auf eine Anzahl von vier Stockwerken aufgestockt. Insgesamt weisen die Gebäude ähnliche Höhen wie umliegende Bestandsbauten auf.

Im Zuge der Planung wurde eine Sichtanalyse durch das Büro Böhm & Thesing Architekten erstellt, aus der erkenntlich wird, wie die überplanten, und somit auch aufgestockten, Gebäude auf das Stadtbild wirken. Dabei wurden 6 verschiedene Standorte und ihre Sichtbeziehung zu den geplanten Gebäuden betrachtet. Aus der Analyse geht hervor, dass die geplanten Bauten von direkt angrenzenden Bereichen wie z.B. dem Heydeck-Tor und der Esplanade sichtbar sind. An Standorten wie dem Paradeplatz kann das geplante Gebiet, inklusive der Aufbauten nicht wahrgenommen werden. Von der Donauseite kommend (Roßmühlstraße), kann lediglich das Hotel wahrgenommen werden.

Bodendenkmale

Für den Bau der Tiefgarage unter den geplanten Gebäuden, wird in das Bodendenkmal eingegriffen. Aus den Bodenproben geht hervor, dass die Fläche bereits bis zu einer Tiefe von ca. 8,00 m verfüllt wurde. Allerdings ist für sämtliche Bodeneingriffe eine entsprechende denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 BayDSchG einzuholen.

Treten bei Maßnahmen im Planumgriff Bodendenkmäler zu Tage, unterliegen diese gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht und sind unverzüglich dem BLfD bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind grundsätzlich bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Darüber hinaus wird der Aufbau des geplanten Hotels an den der Bestandsgebäude angepasst, sodass das Gesamtbild nicht gestört wird.

14. Auswirkungen der Planung

14.1. Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird benötigte Wohnfläche in der Stadt Ingolstadt geschaffen. Die Ausweisung neuer Baugebiete auf bereits versiegelten Flächen ist auch im Sinne des Ziels des § 1a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Derzeit handelt es sich bei dem Areal um eine brachgefallene Fläche, auf welcher sich historische, denkmalgeschützte Gebäude (Körnermagazin, Artillerieremise) befinden, die aufgrund ihrer Nutzungsaufgabe zu verfallen drohen. Durch die Überplanung der Fläche werden nicht nur die Bestandsgebäude saniert und modernisiert, sondern auch versiegelte Flächen entsiegelt und begrünt. Zwischen den nordwestlich gelegenen Wohnhäusern des Elisa Seniorenstiftes und dem südlich angrenzenden Alf-Lechner-Museums und dem Finanzamt München III, fügen sich die geplanten Gebäude und Grünflächen gut in das Stadtbild ein.

Eingriffe in hochwertige Biotopstrukturen sind nicht notwendig. Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

14.2. Auswirkungen auf Denkmäler

Der Geltungsbereich des geplanten Vorhabens liegt auf einer als Bodendenkmal ausgewiesenen Fläche (D-1-7234-0534 und D-1-7234-0535). Darüber hinaus wurden das Körnermagazin und die Remise als Baudenkmal ausgewiesen (D-1-61-000-672 und D-1-61-000-671).

Für den Bau der Tiefgarage unter den geplanten Gebäuden, wird in das Bodendenkmal eingegriffen. Aus den Bodenproben geht hervor, dass die Fläche bereits bis zu einer Tiefe von ca. 8,00 m verfüllt wurde. Die Auswirkungen auf die Bodendenkmäler werden daher als gering eingeschätzt.

Treten bei Maßnahmen im Planungsriff Bodendenkmäler zu Tage, unterliegen diese gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht und sind unverzüglich dem BLfD bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind grundsätzlich bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Durch das geplante Vorhaben wird die Geschützremise durch einen gläsernen Aufbau erweitert und modernisiert. Die Fassaden der Gebäude werden dabei größtenteils beibehalten.

Darüber hinaus wird der Aufbau des geplanten Hotels an den der Bestandsgebäude angepasst, sodass das Gesamtbild nicht gestört wird.

14.3. Auswirkungen auf Umweltbelange

Die Abhandlung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Kultur- und Sachgüter, Wasser, Boden, Fläche und Stadtbild ist Bestandteil des Umweltberichts und kann diesem entnommen werden.

14.4. Auswirkungen Verkehr und Erschließung

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es zwangsläufig zu einer erhöhten Belastung durch Baufahrzeuge kommen, dies ist jedoch auf die Bauphase zeitlich beschränkt.

Für die Erschließung des Innenbereichs des Plangebietes sind keine neuen Zufahrten, die an die Esplanade anbinden, notwendig. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann sicher abgewickelt werden und es ergibt sich eine gleichmäßigere Verkehrsbelastung im Umfeld.

Notwendige Sichtdreiecke werden eingehalten. Die überörtliche Anbindung erfolgt über die direkt im Nordosten angrenzende „Heydeckstraße“, welche in ca. 500 m nordöstlicher Richtung in die Bundesstraße B13 übergeht.

15. Kosten

Die Vorhabenträgerin ist bereit, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgelösten ursächlichen Kosten und Lasten zu übernehmen und dafür einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag sowie einen Durchführungsvertrag mit der Stadt Ingolstadt abzuschließen

Planung:



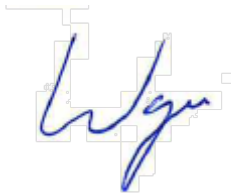
GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@GeoPlan-online.de



.....
Daniel Wagner

B. Eng (FH) Umweltsicherung

Anlagen zur Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan

Anlage 2.1: Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan (M 1:500), Blatt 1

Anlage 2.2: Umweltbericht

Anlage 2.3: Textliche Festsetzungen

Anlage 2.4: Grünordnung

Anlage 2.5: Schalltechnischer Bericht Nr. S2306066, Revision 1, Dezember 2025

Anlage 2.6: Artenschutzrechtlicher Bericht zum Umbauvorhaben des Körnermagazins und der Geschützremise, Mai 2024

Anlage 2.7: Nachtrag zum Artenschutzrechtlicher Bericht zum Umbauvorhaben des Körnermagazins und der Geschützremise, November 2025

Anlage 2.8: Geotechnischer Bericht Nr. B1909355

Anlage 2.9: TÜV Nord, Prüfung der Ableithöhe des Bestandsschornsteins an der Esplanade in Ingolstadt, März 2024

Anlage 2.10: Böhm & Thesing Architekten, Sichtanalyse

Anlage 2.11: 3lpi lichtplaner + beratende ingenieure, Verschattungsstudie Neubau/ Umbau und Erweiterung Areal Körnermagazin, Dezember 2024

Anlage 2.12: INGEOVEST, Verkehrsgutachten zu den verkehrlichen Wirkungen im Kontext des Bauleitplanverfahrens „Körnerareal“ in Ingolstadt, November 2025

Anlage 3.0: Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 2 – 10

Anlage 3.1: Freiflächengestaltungsplan, Blatt 11

