



Stadt Ingolstadt

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“

Entwurfssfassung

Begründung / Umweltbericht

Stand: 11.12.2025

Inhalt

1.	Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“	3
1.1.	Anlass der Planung und Planungsziel	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1.	Übergeordnete Planungen	5
2.2.	Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan	7
2.3.	Erschließung und Infrastruktur des Plangebietes	8
2.4.	Sonstiges	9
2.5.	Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungsplan	9
3.	Umweltbericht – Kurzfassung wesentlicher Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Schutzgüter	10
3.1.	Einleitung	10
3.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und Vermeidungsmaßnahmen	10
3.2.1.	Schutzgut Mensch	10
3.2.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Arten und Lebensräume	12
3.2.3.	Schutzgut Boden	13
3.2.4.	Schutzgut Wasser	13
3.2.5.	Schutzgut Luft und Klima	14
3.2.6.	Schutzgut Landschaft	14
3.2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
3.2.8.	Schutzgut Fläche	15
3.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	15
3.4.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	15

1. Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“

1.1. Anlass der Planung und Planungsziel

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“ ist die Revitalisierung von Bracheflächen im Innenbereich sowie die stetig wachsende Nachfrage um Wohnraum. Grund hierfür ist das kontinuierliche Einwohnerwachstum der Stadt Ingolstadt. Im Jahr 2022 wuchs die Stadt um ca. 1.273 Einwohner (0,9%). Die Technische Hochschule bewirkt zudem eine Nachfrage an studentischem Wohnen und Seminarflächen.

Das Plangebiet erfährt seit dem Wegfall der jahrzehntelangen Nutzung als Produktionsstätte der Auto-Union 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.

Die JKV Immobilien 50 GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Jürgen Kellerhals, Nürnberger Str. 58, 85055 Ingolstadt, hat auf Grundlage einer, im Jahr 2018 durchgeführten, 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.

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.

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.

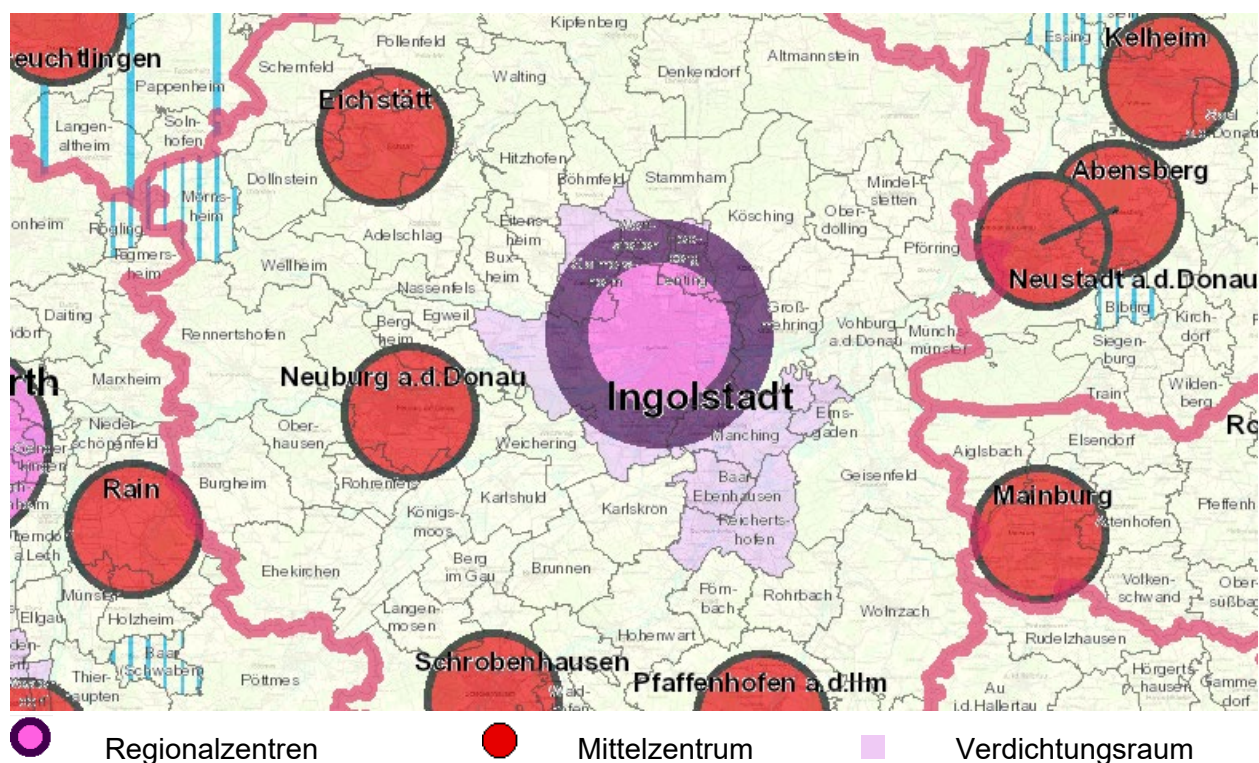
Insgesamt trägt die Revitalisierung des Geländes mit dem Erhalt der wertvollen Bestandsgebäude sowie den Neubauten zur Innenentwicklung bei und nimmt den Druck von Flächen am Stadtrand und an Grünzügen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Übergeordnete Planungen

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 Verdichtungsraum bestimmt.



Auszug Landesentwicklungsprogramm Bayern; Raumstrukturkarte (11/2025)

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.

Der Regionalplan Ingolstadt trifft für das überplante Areal selbst keine konkreten Aussagen. Nördlich/ östlich des Plangebiets befindet sich der Regionale Grünzug Nr. 03 „Schuttal und Bachtäler bei Ingolstadt“. Ebenfalls ist im Norden die „Neu- und Ausbaustrecke der ICE-Trasse München – Nürnberg über Ingolstadt“ verzeichnet. Südlich befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr 06. „Donauniederungen“ und die Biotopverbundachse „Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes (Biotopverbundachse Donautal)“.

Diese Ziele des Regionalplans werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.



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

2.2. Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Der Verfahrensgegenständliche Änderungsbereich liegt im Nordosten des Stadtbezirkes I und liegt im Unterbezirk „Altstadt NO“.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt stellt im Plangebiet

- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung und
- Wohnbauflächen

dar.

Die im Süden und Südwesten des Änderungsbereiches angrenzenden Flächen werden als Sondergebiete mit Zweckbestimmung dargestellt. Das südöstlich angrenzende Alf-Lechner-Museum wird dabei als kulturellen Zwecken dienende Einrichtung gekennzeichnet. Im Osten und Westen des Änderungsbereiches weist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt Grünflächen aus. Die nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen werden zum einen als Wohnbauflächen, zum anderen als gemischte Bauflächen ausgewiesen.



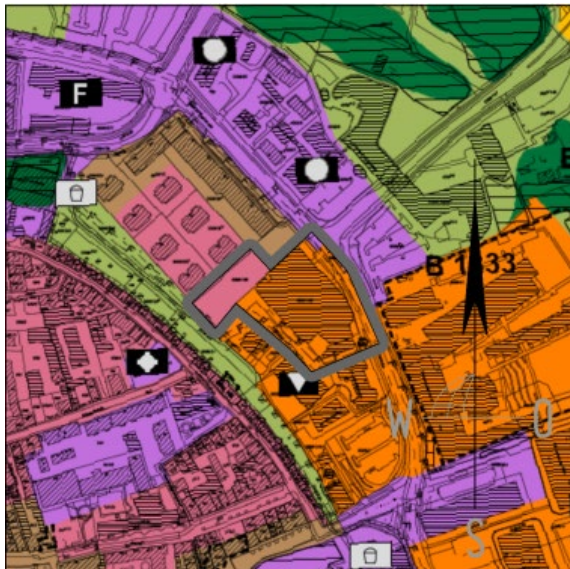
Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt (Geoportal der Stadt Ingolstadt, 11/2025) und geplanter Änderungsbereich (gelb)

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 206 „Zwischen Esplanade und Unterem Graben“ setzt auf den Grundstücken des Änderungsbereiches ein „sonstiges Sondergebiet – Fachhochschule“ sowie im Bereich der geplanten Wohnhäuser „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

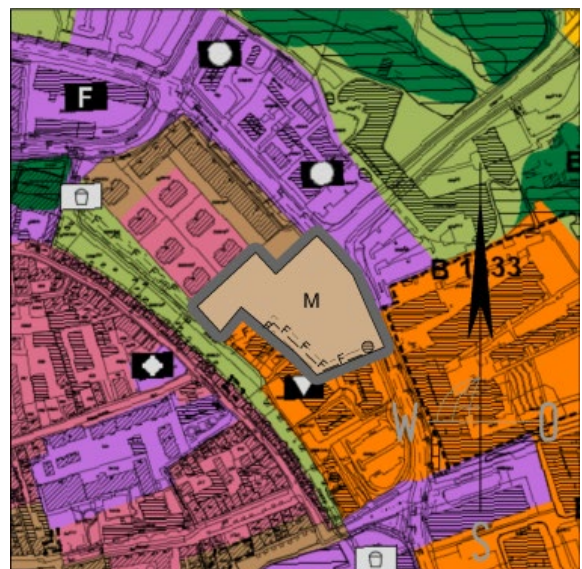
Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans ist zur planungsrechtlichen Absicherung der beschriebenen Bauvorhaben erforderlich, da aufgrund der Festsetzungen, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, die Planung sonst nicht verwirklicht werden könnte.

Zur Vorbereitung der vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“ 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 dieser 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); Abgrenzung des Änderungsbereichs (grau)



Geplante Änderung rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und Ausweisung einer Gemischten Baufläche; Abgrenzung des Änderungsbereichs (grau)

2.3. Erschließung und Infrastruktur des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über bestehende Zufahrten, welche an die östlich angrenzende Esplanade anschließen. Über die Esplanade kann in östlicher Richtung die Bundesstraße B 13 erreicht werden, welche die Bundesautobahn A 9 anbindet.

Für das bestehenden Straßennetz kann es, durch die Planung von Wohngebäuden, Büroeinheiten und eines Hotels, zu einem geringen Anstieg des Verkehrsaufkommens führen.

In einer Entfernung von ca. 100 m südöstlicher Richtung, vor den Gebäuden der Technischen Hochschule Ingolstadt befindet sich eine Bushaltestelle. Diese ist durch die Buslinien 10, 11, 16, 20, 22, 40, 41, 540, N16, X44 und X441 des städtischen Busliniennetzes der INVG an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Weitere Busverbindungen können an der Heydeckstraße und der Rechbergstraße wahrgenommen werden.

Die technische Infrastruktur für Ver- und Entsorgungsleitungen ist im Plangebiet durch bestehende Leitungen gegeben.

2.4. Sonstiges

Das Plangebiet liegt vollständig auf den Bodendenkmälern „Untertägige Teile der Schanzen des 16., 17. und 19. Jahrhunderts“ (D-1-7234-0534) und „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Ingolstadt“ (D-1-7234-0535). Durch die geplante Tiefgarage sind Bodeneingriffe unvermeidbar.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Darüber hinaus wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Aus diesem geht hervor, dass für die Errichtung der Artillerieremise und des Körnermagazins bis zu 8 m mächtige Bodenauffüllungen getätigt wurden. Darüber hinaus sind Altlasten auf dem Gelände bekannt. Eine Kontamination des Bodens kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher eine fachtechnische Aushubüberwachung empfohlen.

Bei der Errichtung des Elisa Seniorenstiftes wurden Kampfmittel gefunden. Eine Kampfmittelüberwachung erscheint deswegen notwendig.

2.5. Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht als Ziel die Neugestaltung eines städtischen Quartiers vor, ausgehend von den wertvollen Bestandsbauten, dem Körnermagazin und der Artillerieremise, welche durch Neubauten ergänzt werden.

Das beplante Areal, welches sich über ca. 1,1 ha erstreckt, liegt auf den Bodendenkmälern „Untertägige Teile der Schanzen des 16., 17. und 19. Jahrhunderts“ (D-1-7234-0534) und „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Ingolstadt“ (D-1-7234-0535).

Ein großer Teil liegt bereits als versiegelte Fläche vor oder ist durch die Bestandsgebäude, der Artillerieremise und dem Körnermagazin, überbaut. Diese Gebäude sind als Baudenkmale (D-1-61-000-672 und D-1-61-000-671) ausgewiesen.

Die Fläche ist aufgrund der ausgewiesenen Denkmale besonders mit den erforderlichen Fachämtern abzustimmen.

Das Areal wird derzeit nicht genutzt und liegt stellenweise als Brachfläche vor.

Die Fassaden der Bestandsgebäude bleiben großteils bestehen. Die Remise wird durch einen gläsernen Aufbau erweitert. Im Norden der Fläche werden drei Wohnhäuser geplant, welche sich über jeweils vier Obergeschosse erstrecken. Im Südwesten des Geländes ist ein Hotelgebäude geplant.

Der Innenraum der Fläche wird durch eine Privatstraße erschlossen. Im Bereich der Wohngebäude sind Stellplätze und Fahrradstellplätze geplant. Weitere Stellplätze werden durch die geplante Tiefgarage umgesetzt.

Die städtebauliche Entwicklung erfolgt im Sinne der Innenraumverdichtung der Stadt Ingolstadt. Insbesondere wird dabei wichtiger Wohnraum und Flächen für gewerbliche Nutzung (Bürogebäude und Gastronomie) geschaffen.

Da kontaminierter Boden auf der Fläche nicht ausgeschlossen werden kann, wird anfallendes Niederschlagswasser über der Tiefgarage mit Rückhaltesystemen gesammelt und gedrosselt abgeleitet.

Zur Unterstützung der Artenvielfalt werden die geplanten Flachdächer intensiv begrünt. Es werden außerdem, im Bereich der Wohngebäude, Grünflächen (Gärten) geplant. Darüber hinaus sind Gehölzpflanzungen auf der Tiefgarage, sowie westlich des Körnermagazins vorgesehen.

3. Umweltbericht – Kurzfassung wesentlicher Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Schutzgüter

3.1. Einleitung

Gemäß „BauGB- Novelle 2004“ sind in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung die wesentlichen Inhalte des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellenden Umweltberichtes darzustellen.

Angaben zum Standort

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtkern von Ingolstadt, an der Esplanade gelegen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich mit einer Größe von ca. 1,1 ha über die Flurstücke 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 Gemarkung Ingolstadt, Stadt Ingolstadt. Im Zuge der Planung sollen die dortigen Sonderbauflächen zu gemischten Bauflächen gewandelt und gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramm die Innenverdichtung vorangetrieben werden. Hierzu sollen Gebäudekomplexe entstehen, welche sowohl der Wohn- als auch der gewerblichen Nutzung (Hotel, Start-Up-Büros, Gastronomie, Einrichtungen der Hochschule, etc.) dienen.

3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und Vermeidungsmaßnahmen

3.2.1. Schutzgut Mensch

Das Areal wird derzeit im Norden und Westen durch Wohnhäuser, im Süden durch das Alf-Lechner-Museum und das Gelände des Finanzamtes abgegrenzt. östlich verläuft die Esplanade welcher Parkplatzflächen und Einrichtungen der Technischen Hochschule folgen. Durch die Lage an der Esplanade/Heydeckstraße ist derzeit mit einem hohen Verkehrsaufkommen im Umfeld des Bebauungsplangebiets zu rechnen. Es ist somit anzunehmen, dass das Areal von Belastungen mit Feinstaub bzw. Verkehrslärm betroffen ist. Um potenzielle Beeinträchtigungen der Lärmbelastung am Standort zu mindern bzw. zu vermeiden, werden entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der technischen Gebäudeausstattung, baulichen Lärmschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Verkehrsführung im Bebauungsplan getroffen.

Zudem befinden sich mehrere militärischen Einrichtungen im weiteren Umfeld zum Vorhaben, durch welche entsprechende Lärmemissionen ausgehen können. Der nächstgelegene „Standortübungsplatz Ingolstadt Pionierübungsplatz“ liegt nur ca. 2 km südöstlich des Plangebietes.

Auf dem beplanten Areal ist unter anderem eine Wohnnutzung vorgesehen. Zum Schutz vor hohen Schallimmissionen werden folgende Festsetzungen getroffen:

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.

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.

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.“

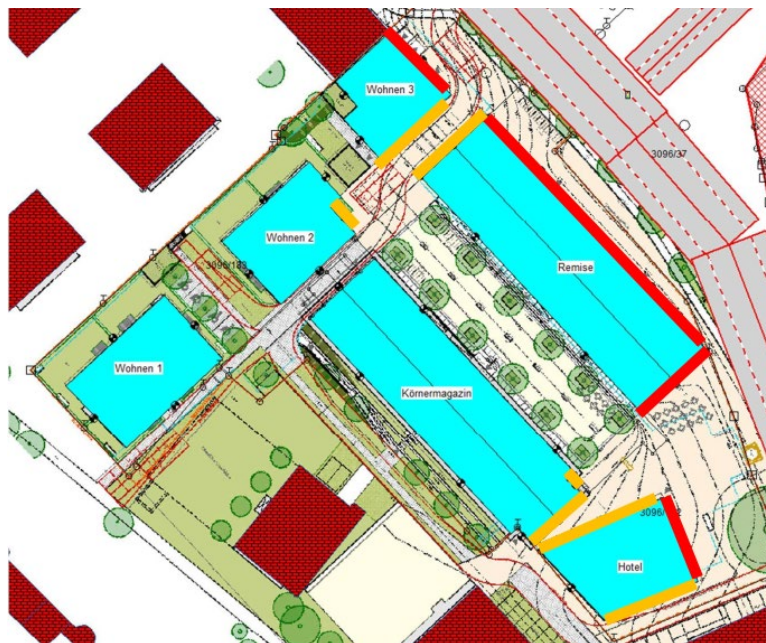
Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereiches müssen, bezogen auf deren Grundfläche, ein Emissionskontingent von 60 dB(A)/m² im Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und 45dB(A)/m² im Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr einhalten.

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.

Das geplante Vorhaben sieht vor, die bestehenden Gebäudekomplexe zu modernisieren und zukünftig sowohl der Wohn- als auch der sozialen, kulturellen und gewerblichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Hierfür werden auch weitere Gebäude errichtet. Zudem entstehen im nördlichen Bereich Grünflächen und eine intensive Begrünung der Flachdächer ist vorgesehen.

Durch die geplanten Bau- und Verkehrsflächen ergibt sich für die Bestandsbebauung eine anteilige Erhöhung der Feinstaub- und Lärmbelastung. Trotzdem sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch in Anbetracht des erfüllten Prinzips der Innenverdichtung sowie der neuen Nutzungszuweisung des Areals (Wohn- und Büroflächen, Gastronomie, Hotel) und der nur geringfügigen Auswirkungen (Verschattung, geringfügig höheres Verkehrsaufkommen) insgesamt als positiv zu bewerten.

3.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen / Arten und Lebensräume

Das Plangebiet unterliegt vorwiegend gewerblicher Nutzung mit leerstehenden Gebäuden und zugehörigen Verkehrsflächen. Teilflächen sind mit Gehölzstrukturen bestanden. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich Baum- bzw. Heckenstrukturen. Zudem befinden sich auf dem Areal Brachflächen, welche durch aufkommende Gebüsche bestanden sind.

Auf dem Areal selbst befindet sich ein, in der Stadtkartierung von Ingolstadt aufgenommenes, Biotop. Hierbei handelt es sich um eine Feldulme (*Ulmus minor*), welche als Biotopbaum kartiert wurde (Biotopteilflächen Nr. IN-1331-001). Der Baum ist gegenüber baulicher Erschließungsmaßnahmen zu schützen und in die zukünftige Nutzung zu integrieren. Eine Umweltbaubegleitung wurde festgesetzt.

Das Areal wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung auf Nachweise für Habitate von gebäudebrütenden Vogelarten, Fledermäusen und ein Vorkommen der Zauneidechse untersucht. Es wurden jedoch Hinweise auf das Vorkommen von Türkentauben und eines Buntspechtes und eines Turmfalken vorgefunden, wobei sich der Verdacht eines Niststandortes von Turmfalken nicht bestätigen konnten. Da in den Gebäuden Marderspuren vorgefunden wurden, wird davon ausgegangen, dass die Türkentauben durch diesen eingebracht wurden. Bei der Untersuchung konnten keine Nachweise für das Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten, Fledermäuse oder Zauneidechsen erbracht werden.

Detailliertere Beschreibungen können den Unterlagen zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.

Da durch die Überbauung der Bestandsgebäude potenzielle Brutstätten und Quartiere verloren gehen, werden entsprechende CEF-Maßnahmen ergriffen, um diese auszugleichen. Daher werden sowohl an der Geschützremise als auch an der Fassade des Körnermagazins, je ein Fledermauskasten für hohlraumbewohnende, sowie spaltenbewohnende Arten angebracht (CEF 1). Darüber hinaus werden je fünf Halbhöhlen- und fünf Höhlen-Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten an geeigneter Vegetation in unmittelbarer Umgebung der Gebäude, und an den Gebäuden selbst, angebracht (CEF 3). Außerdem sollen Grünflächen mit blütenreichen Futterpflanzen mit unterschiedlichen Blütezeiten angelegt werden, sodass die dadurch angelockten Insekten als Nahrungsquelle für die gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäuse darstellen (CEF 2).

Darüber hinaus ist zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln die Abdeckung der Dächer im Zeitraum 1. Oktober bis 31. März unter Anwesenheit der Umweltbaubegleitung vorzunehmen. Direkt vor den Abdeckerarbeiten ist die nochmalige Kontrolle der Gebäude durch die Umweltbaubegleitung durchzuführen (V1). Weiter soll zur Vermeidung von Störungen der Fauna im

Bereich der Außenanlagen des beplanten Areals weitgehend auf Nachtbeleuchtung verzichtet werden (V2).

Da eine Verglasung der Gebäude-Fassaden geplant ist, ist bei großflächigen Glaselementen ab 5 m², Übereckverglasungen und spiegelnden Scheiben ab 30% Außenreflexionsgrad eine beispielsweise reflexionsarme oder nicht spiegelnde Verglasung und / oder Gestaltung zu wählen, um Vogelschlag zu vermeiden (V3).

Eine potenzielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz kann bei Einhaltung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind damit als gering einzustufen.

3.2.3. Schutzgut Boden

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

Bei im Vorfeld durchgeführten Bohrungen im Geltungsbereich wurde ersichtlich, dass im beplanten Areal kein natürlich gewachsener Boden vorliegt. Es zeigt sich, dass bei der damaligen Errichtung der bestehenden Gebäudekomplexe bis zu 8 m mächtige Auffüllungen getätigt wurden. Darüber hinaus sind Altlasten auf dem Gelände bekannt.

Bei den Auswertungen der Bodenproben wurden erhöhte PAK Werte festgestellt. Eine Kontamination des Bodens kann daher nicht ausgeschlossen werden. Eine fachtechnische Aushubbegleitung wird empfohlen.

Detailliertere Aussagen sind dem Geotechnischen Bericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Areal weist bereits großflächig versiegelte Flächen auf, ein natürliches Bodengefüge ist aufgrund der mächtigen anthropogenen Auffüllungen nicht vorhanden.

Durch die Anlage von Grünflächen (Gärten) werden zum Teil Entsiegelungen stattfinden. Es kommt zum Aushub von großteils anthropogener Auffüllung.

Die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen sowie zur Geschossflächenzahl und somit zu verdichteter Bauweise ermöglichen ein flächensparendes Bauen und Verringern die Bodenversiegelung.

Die Auswirkungen für das Schutzgut Boden werden folglich als gering eingestuft.

3.2.4. Schutzgut Wasser

Im Planungsumgriff befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete.

Der Geltungsbereich liegt im Grundwasserkörper „Quartär – Ingolstadt“, welcher sich in einem mengenmäßig guten, jedoch chemisch schlechten Zustand befindet (UmweltAtlas Bayern, 11/2025).

Bei den Auswertungen der Bodenproben wurden erhöhte PAK Werte festgestellt. Eine Kontamination des Bodens kann daher nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind Altlasten auf dem Gelände bekannt. Aus diesen Gründen wird anfallendes Niederschlagswasser nicht für die Grundwasserneubildung flächig versickert, sondern über Rückhalteräume, welche sich über der Tiefgarage und auf den Flachdächern befinden, und mittels Drosselüberlauf abgeleitet.

Für weitere Details wird auf das Baugrundgutachten verwiesen; die dort benannten Ergebnisse und Empfehlungen sind zu beachten.

Aufgrund der nur geringfügigen Änderung des Versiegelungsgrades durch die Umsetzung des Vorhabens ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

3.2.5. Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am ersten Grünring rund um den Stadtkern, wobei bereits eine Bebauung und großflächige Versiegelungen vorliegen, und keine großflächigen Rodungen von Gehölzen vorgesehen sind. Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet können als stadtklimatisch bezeichnet werden.

Die geplanten Bau- und Verkehrsflächen heizen sich im Sommer auf und verursachen somit bezüglich des Kleinklimas erhöhte Temperaturen. Aufgrund der zusätzlichen Baukörper ist zudem mit einer geringfügig abnehmenden Luftzirkulation zu rechnen.

Die dauerhafte Begrünung der Flachdächer, sowie die Schaffung von Grünflächen (Gärten) dagegen, trägt zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und verhindert ein starkes Aufheizen der Dachflächen und des Bodens. Die Pflanzung von Gehölzen auf der geplanten Tiefgarage, sowie im Westen des Körnermagazins führt zu zusätzlicher Beschattung. Allgemein wird durch die Schaffung dieser neuen, kleinen Kaltluftentstehungsgebiete der Entstehung weiterer städtischer Wärmeinseln entgegengewirkt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind folglich als gering einzustufen.

3.2.6. Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild um das Plangebiet wird maßgeblich durch verschiedene städtebauliche Faktoren bestimmt, darunter sind vorhandene Nutzungen von Hochschule, Finanzamt, Kita, Museum etc. entscheidend für die örtliche Prägung. Das Plangebiet befindet sich im Unterbezirk „Altstadt NO“ der Stadt Ingolstadt. Die umliegenden Gebäude sowie die beiden Bauten im Plangebiet selbst prägen das historische Ortsbild in diesem Teil der Stadt.

Die Sicht auf die geplanten Gebäude wird im Osten durch eine bestehende Baumreihe entlang der Esplanade abgeschirmt.

Die Denkmalgeschützten Gebäude und Fassaden bleiben erhalten und werden lediglich durch einen Glasaufbau ergänzt.

Durch das Anlegen der Grünanlagen und die Begrünung der Flächen durch Gehölzpflanzungen wird dazu beigetragen, die Siedlungsränder nahe des Grünrings zu begrünen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als mittel einzustufen.

3.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich im historischen Stadtkern von Ingolstadt, welches dementsprechend von Bau- und Bodendenkmälern geprägt ist. Im näheren Umkreis befinden sich mehrere Denkmäler.

Das Körnermagazin (D-1-61-000-672) und das Gebäude der Geschützremise (D-1-61-000-671) sind selbst als Baudenkmal ausgewiesen.

Der Geltungsbereich befindet sich außerdem auf den Bodendenkmälern „Untertägige Teile der Schanzen des 16., 17. und 19. Jahrhunderts“ (D-1-7234-0534) und „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Ingolstadt“ (D-1-7234-0535).

Aufgrund der verzeichneten Bodendenkmäler ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

Für den Bau der Tiefgarage wird in die Bodendenkmäler eingegriffen. Aufgrund der Lage ist nicht auszuschließen, dass sich auf den Flächen schutzwürdige Relikte befinden. Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (Art. 8 BayDSchG).

Das Körnermagazin sowie die Geschützremise mit ihren historischen Fassaden im Plangebiet bleiben im Zuge des Vorhabens großteils bestehen und erfahren lediglich eine Umgestaltung zum Zwecke ihrer neuen Nutzung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind daher als mittel einzustufen.

3.2.8. Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 1,1 ha und liegt vorwiegend bereits in Form bebauter bzw. versiegelter Flächen vor. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird dem Prinzip der Innenverdichtung entsprochen und die aktuell ungenutzte Fläche innerhalb der Innenstadt Ingolstadts erhält neue Funktionen (u. a. Wohn- und Büroflächen, Hotel, Gastronomie). Darüber hinaus werden versiegelte Flächen entsiegelt und zum Teil begrünt (auch Dachbegrünung).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind insgesamt als positiv einzustufen.

3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich im Nordosten des Stadtbezirkes I, im Unterbezirk „Altstadt NO“. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird dem Prinzip der Innenverdichtung entsprochen. Das momentan ungenutzte Areal erhält neue Funktionen u. a. als Wohn- und Büroflächen.

Die Erschließung der Fläche ist über bestehende Zufahrten und Verkehrsflächen, wie z. B. die angrenzende Esplanade möglich. Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist in einer Entfernung von ca. 100 m ebenfalls gegeben. Der Standort weist daher eine gute Erreichbarkeit auf.

Der Großteil der Fläche ist bereits versiegelt oder durch die Bestandsgebäude überbaut. Bei Durchführung der Planung geht ein kleiner Flächenbereich mit den oben beschriebenen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verloren. Es wird jedoch auch die Innenverdichtung der Stadt Ingolstadt vorangetrieben.

Bei Nichtdurchführung der Planung dagegen, bleibt das Areal ungenutzt und wird witterungs- und vegetationsbedingt weiter verfallen. Potentieller Wohnraum und Flächen für die gewerbliche Nutzung bleiben ungenutzt.

3.4. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die vom Vorhaben betroffene Fläche ist bereits zu ca. 85% bebaut und befindet sich im Innenbereich. Dem verfolgten Ziel der Innenverdichtung wird entsprochen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Grundflächen für Neubauten soll zudem ein sparsamer Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Grund erreicht werden.

Demnach ist für das geplante Vorhaben kein Ausgleich zu erbringen.

Anlagen

Anlagen zur Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“

Anlage 1.1: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt (Maßstab 1:5.000)

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

