

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0909/19</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	24.10.2019	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	19.11.2019	Vorberatung	
Stadtrat	05.12.2019	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 Ä II "Areal Körnermagazin" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

#### **-Aufstellungsbeschluss-**

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

#### **Antrag:**

1. Dem Antrag der JKV Immobilien 50 GmbH zur planungsrechtlichen Absicherung der Bauvorhaben im Areal des Körnermagazins wird zugestimmt.
2. Es wird der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“ aufgestellt, der einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 206 „Zwischen Esplanade und Unterem Graben“ ändert.
3. Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (\*) die Grundstücke mit den Flurstücknummern 3096/23\*, 3096/37\*, 3096/182, 3096/183, 3096/240\*, 3096/245\*, 3096/250\*, 3096/251\*, 3096/252\*, 3096/255\*, 3096/261\*, 3096/262 und 3096/264\* der Gemarkung Ingolstadt.
4. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.
5. Mit der Antragstellerin (Vorhabenträgerin) ist ein Durchführungsvertrag vorzubereiten, in dem die Verpflichtung zur Durchführung des Planvorhabens sowie die Verpflichtung zur Übernahme aller Planungskosten und kausal mit dem Vorhaben verbundenen Folgekosten im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB geregelt ist.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

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

**Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**  ja  nein

wenn ja,

<input type="checkbox"/> freiwillig	<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig
<p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Die gesetzlich nach § 3 BauGB vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens über Bekanntmachung in den Amtlichen Mitteilungen und Aushang im Stadtplanungsamt bzw. Veröffentlichung im Internet. Zum erfolgten Plangutachten erfolgte bereits eine öffentliche Bürgerveranstaltung am 9. April 2019 mit Erläuterung der Planungsabsichten und gestalterischen Zielsetzung.</p>	

## **Kurzvortrag:**

Das Plangebiet erfährt seit dem Weggang 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, hat als Vorhabenträger die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans zur planungsrechtlichen Absicherung des Baurechts auf den in Anlage 1 gekennzeichneten Flächen beantragt. Geplant ist die Errichtung verschiedener Gebäude und die Umnutzung der Baudenkmale Körnermagazin und Artillerieremise, die dem Wohnzweck (Wohnungen, Boardinghouse, Studentisches Wohnen usw.), der Unterbringung von Gewerbebetrieben (Büros, Beherbergungsbetriebe, Handelsbetriebe usw.) und sozialen, kulturellen und ähnlichen Nutzungen dienen sollen.

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 neu gestaltet. Die Aufstockung der Remise mit Verglasung vereint die vorhandene Altbausubstanz mit zeitgemäßer Bauweise. Die Fassade des neuen Hotelbaus inklusive Restaurant nimmt dieses Erscheinungsbild auf: ein Ziegelsockel mit gläsernen Obergeschossen. Zwischen der Hochschule und diesen 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.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 206 „Zwischen Esplanade und Unterem Graben“ setzt auf den Grundstücken ein „sonstiges Sondergebiet – Fachhochschule“ 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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt stellt in dem betroffenen Bereich Sonderbauflächen mit kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Zentrale Punkte in einem technischen Abstimmungsgespräch mit den Fachämtern vorab waren die Vereinbarkeit der zahlreichen Versorgungsleitungen mit den neu zu errichtenden Gebäuden, die abfallrechtlich relevanten Auffüllungen im Festungsgraben sowie die verkehrliche Erschließung des Vorhabens. Zu den Belangen der Denkmalpflege finden regelmäßig Abstimmungstermine

statt. Durch eine Besonnungs- und Verschattungsstudie sollen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei der vorgesehenen Baudichte sichergestellt werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB wurde vom Vorhabenträger beantragt. In der Grundzustimmungserklärung, die bis zur Entscheidung des Stadtrates über den Aufstellungsbeschluss vorliegt, erklärt der Vorhabenträger, dass er im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB bereit und in der Lage ist, das beabsichtigte Vorhaben innerhalb einer noch festzulegenden Frist durchzuführen und versichert, dass mit der Stadt Ingolstadt ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird, in dem die Immobilien 50 GmbH zur Übernahme sämtlicher Planungs- und Gutachterkosten für die Bauleitplanung und sämtlicher kausal durch das Vorhaben verursachten Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen verpflichtet wird.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Dieser dient zur detaillierten Beschreibung des Vorhabens, u.a. Fassadengestaltung, Ansichten und der konkreten Nutzungsverteilung. Auch wird hier die Erschließung des Vorhabens erläutert. Zum jetzigen Planungsstand sind die Geltungsbereiche des VEPs sowie des Bebauungsplans nahezu deckungsgleich (bis auf die Abgrenzung zu den westlichen Wohngebäuden und zum Heizwerk). Sobald das Vorhaben im weiteren Abstimmungslauf konkretisiert wird, vor allem im Hinblick auf die Verteilung der Stellplätze sowie der Platz- und Zufahrtsgestaltung entlang der Esplanade, können weitere Unterschiede in den Geltungsbereichen entstehen.

---