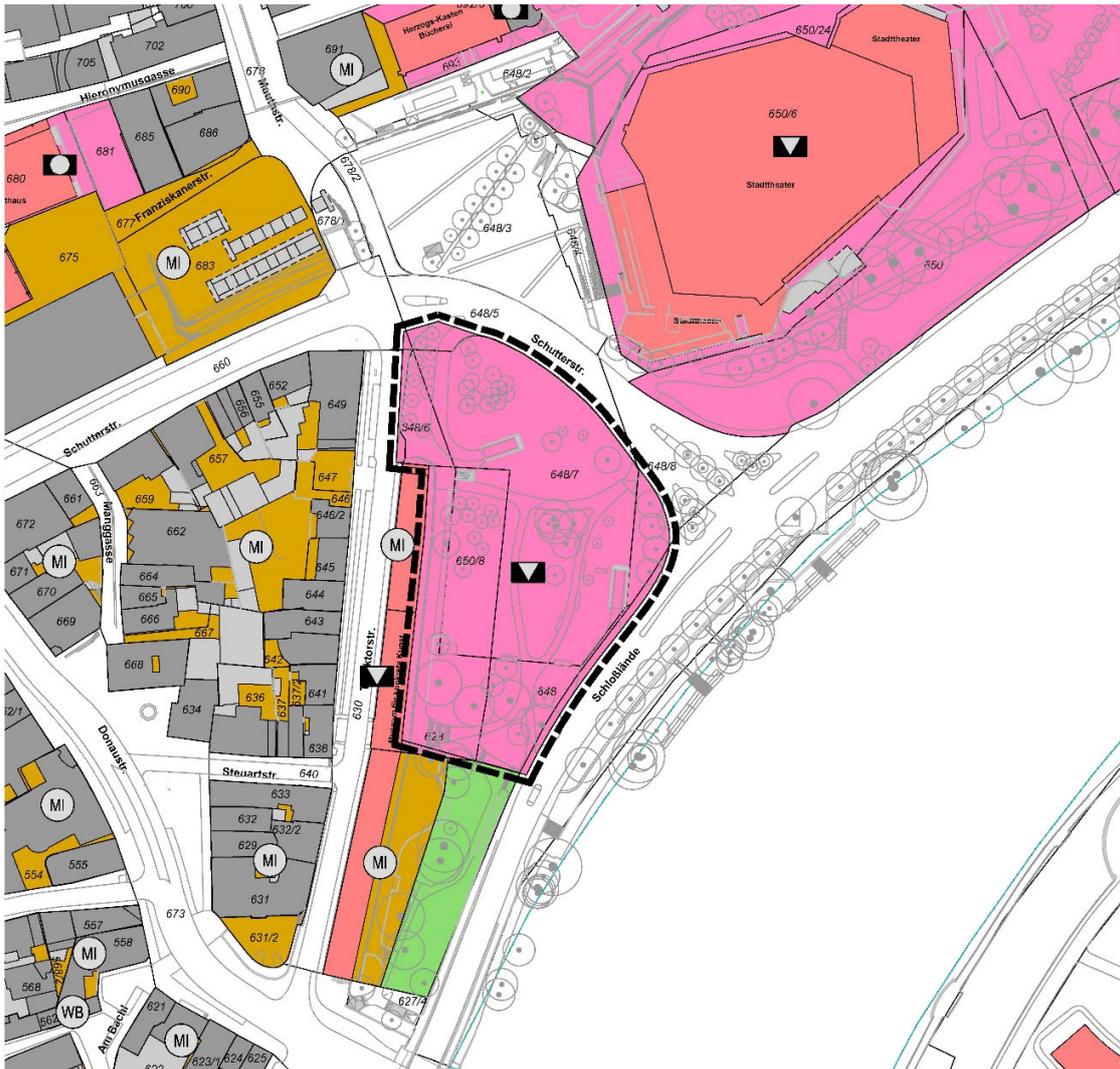




BEBAUUNGSPLAN Nr. 100 Ä III „Kammerspiele“



BEGRÜNDUNG

Stand: Mai 2020
Entwurfsgenehmigung

PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 100 Ä III – „Kammerspiele“

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 – „Altstadt“ nach § 13 a BauGB für die Flurnummern 650/8, 648, 648/6, 649/7 sowie Teilfläche von Fl.-Nr. 628.

- 1. Anlass der Planung – städtebauliche Zielsetzung**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahrensart**
- 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2 Lage
 - 3.3 Beschaffenheit / Baugrund
 - 3.4 Eigentumsverhältnisse
- 4. Art der baulichen Nutzung**
- 5. Erschließung**
 - 5.1 Straßen- und Wege
 - 5.2 Wasserversorgung
 - 5.3 Schmutzwasserbeseitigung
 - 5.4 Energie
 - 5.5 Entwässerung
- 6. Altlasten/Kampfmittel**
- 7. Denkmalschutz**
- 8. Natur- und Artenschutz**

1 Anlass der Planung – städtebauliche Zielsetzung

In der Stadtratssitzung vom 21.02.2017 wurde der Neubau der Kammerspiele beschlossen. Diese sollen dauerhafter Ersatz für die Theaterspielstätte das „Kleine Haus“ werden und während der Sanierung des Stadttheaters als Interimslösung auch als Ausweichspielstätte für das Große Haus genutzt werden. In dem neuen Gebäude sollen dann auch dauerhaft die Werkstätten für das Stadttheater verortet werden.

Zu Beginn der Planungen für einen Neubau wurde neben dem vorliegenden Geltungsbereich auch das weitere Umfeld des Stadttheaters zwischen Donau und dem Neuen Schloss samt Stadtmauer als Standort untersucht. Eine Platzierung der Kammerspiele samt Werkstätten im direkten Umgriff des Stadttheaters ergäbe viele Synergieeffekte, die sowohl den Transport aus den Werkstätten wie auch die gastronomische Nutzung betreffen. Auch der Betriebsablauf würde sich bei einer großen räumlichen Nähe wesentlich einfacher gestalten als bei größeren räumlichen Distanzen. Ziel des Neubaus ist es, ein attraktives Angebot für (Kultur-)Veranstaltungen in räumlicher Nähe zu den bestehenden Spielstätten des Stadttheaters und der Ingolstädter Altstadt anzubieten.

Im Februar 2018 hat der Stadtrat als zweite Planungsstufe einen europaweiten Realisierungswettbewerb beschlossen. Als inhaltliche Vorgaben wurde als Ergebnis des Ideenwettbewerbs der Umgriff des Wettbewerbsgebietes auf das unmittelbare Theaterumfeld und den Bereich westlich des Theaters minimiert. Die Auslobung wurde im August 2018 durch den Stadtrat beschlossen. Das Preisgericht tagte im Dezember 2018. Darauf folgend wurde im Juli 2019 durch den Stadtrat beschlossen, mit den drei Siegern des Realisierungswettbewerbs ein Verhandlungsverfahren durchzuführen. Mit diesem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Absicherung des Standortes durchgeführt, sofern sich der Stadtrat von Ingolstadt für diesen Standort entscheidet. Das Plangrundstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 100 „Altstadt“ als Grünfläche festgesetzt, vorgesehen ist eine Änderung als Gemeinbedarfsfläche.

Um den Neubau realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahrensart

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 100 „Altstadt“ der Stadt Ingolstadt weist in dem zur Überplanung anstehenden Bereich Öffentliche Grünfläche aus. Ein kleiner Bereich ist bereits als Gemeinbedarfsfläche für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorgesehen. Im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens wird der Bebauungsplan Nr. 100 im Bereich des Skulpturengartens in eine „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kulturelle Zwecke“ geändert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Wege eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach §13 a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist eine Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen grundsätzlich möglich, wenn die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Die maximal zulässige Grundfläche des Vorhabens liegt mit ca. 5.000 m² deutlich unterhalb des Grenzwertes gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Zudem sind nach derzeitiger Sachlage auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt.

Im Zuge des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens wird das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Möglichkeit der Beschleunigung des Verfahrens wird Gebrauch gemacht.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Art der Nutzung im Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.-Nrn. 650/8, 648, 648/6, 649/7 sowie einer Teilfläche von Fl.-Nr. 628. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 7.400 m².

3.2 Lage

Der Geltungsbereich liegt im Süden der Altstadt zwischen Donau, Donaustraße, Tränk- torstraße und Schutterstraße. Direkt westlich angrenzend befindet sich die Donaukaser- ne aus dem 18. Jahrhundert. Die aktuelle Nutzung der Donaukaserne setzt sich aus Wohnnutzung, gewerblichen Einheiten und dem Museum für konkrete Kunst zusammen. Zum Museum zugehörig ist auch der „Skulpturengarten“ im südlichen Bereich des Plan- gebiets. Östlich wird das Plangebiet von der Schlosslände, (und der Donau) gefasst. Die fußläufige Entfernung des Plangebiets zum Stadttheater mit den übrigen Spielstätten be- trägt 60 m in nordöstlicher Richtung.

3.3 Beschaffenheit / Baugrund

Auf den Fl.-Nr. 650/8 sowie 679/4 befindet sich eine Tiefgarage. Diese ist vollständig mit ca. 50 – 60 cm Bodenauftrag überschüttet.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Ingolstadt sowie eine kleinere Teilfläche im Eigentum des Freistaats Bayern. Die Immobili- en Freistaat Bayern war in den vorgelagerten Wettbewerbsverfahren beteiligt. Parallel zur Bauleitplanung werden auch die Eigentumsverhältnisse geklärt.

4. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „ Kulturellen Zwe- cken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

5. Erschließung

5.1 Straßen – und Wege

Der Planungsbereich ist bereits über die Tränk- tor- und Schutterstraße erschlossen. Für den Geh- und Radverkehr wird auch die Zugänglichkeit über die Donaustraße ermöglicht.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Ingolstädter Kommunalbe- triebe AöR sichergestellt.

5.3 Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt über das städtische Kanalnetz.

5.4 Energie

Die Versorgung mit Energie ist durch vorhandene Strom- und Gasleitungen gesichert.

5.5 Entwässerung

Das Plangebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt.

6. Altlasten /Kampfmittel

Der Planbereich liegt im Bereich der historischen Befestigungsanlagen. Außerhalb der Tiefgarage ist entsprechend mit bodendenkmalpflegerisch relevanten Mauerresten und eher heterogenen Auffüllungen zu rechnen. Es besteht zudem Kampfmittelverdacht. Bodengutachten liegen derzeit nicht vor. Aufgrund des evtl. belasteten Auffüllmaterials und der früheren Nutzung als Militärbahnhof ist im Bereich Schloßlände grundsätzlich mit Altlasten zu rechnen. Da in einem kleinen Betrieb im Grünflächenbereich Tränkstorstraße bis in die 1970er Jahre mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ist das Flurstück 628 als Altlastenverdachtsfläche kartiert. Betroffen ist nur ein kleiner Teilbereich des Flurstücks. Das Umweltamt stuft die Gefährdung als sehr gering mit einem niedrigen Untersuchungspotenzial ein. Insgesamt werden daher nach Einschätzung des Umweltamtes keine Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes erwartet, von einer notwendigen Aufhaldung und Beprobung des Aushubs ist jedoch ebenso wie von einer archäologischen Begleitung der Eingriffe in den Boden auszugehen.

7. Denkmalschutz

Bodendenkmalpflege

Im gesamten Altstadtbereich befinden sich untertägige Siedlungsteile der Stadterweiterungen sowie der Festungsanlagen. Für die Durchführung baulicher Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art, dazu zählt auch der Abriss der bestehenden Bebauung bzw. Ausbau rezenter Einbauten, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Die Beachtung der Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG ist obligatorisch. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei nachgelagerten Verfahren zu beteiligen.

8. Natur- und Artenschutz

Schützenswerte Flora- und Fauna ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Der bestehende Baumbestand, weitgehend auf der Tiefgarage, wurde bereits zum Wettbewerbsverfahren kartiert und bewertet. Im Verfahren sind Ersatzmaßnahmen zu prüfen.

Aufgestellt am 14.05.2020

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/1 und 61/4

