

BESCHLUSSVORLAGE V0041/21 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Ulrike Wittmann-Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de	
Datum	13.01.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	04.02.2021	Vorberatung	
Stadtrat	11.02.2021	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Grundsatzbeschluss zur Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das Weinzierl-Gelände

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Dem weiteren Vorgehen zur städtebaulichen Entwicklung des Weinzierl-Geländes mit dem Ziel eines Rückbaus der gewerblich genutzten Gebäude und der nachhaltigen Entwicklung einer naturnahen Freizeit- und Erholungsnutzung wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der historischen Erhebung sowie der orientierenden Untersuchung beauftragt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

gez.

Petra Kleine
3. Bürgermeisterin

gez.

Franz Fleckinger
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 65.000 € (Liegenschaftsamt) 100.000 € (Stadtplanungsamt)	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input checked="" type="checkbox"/> im VWH bei HSt: 881000.932000 und.610000.600000 <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro: 65.000 50.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) Städtebauförderung i.H.v. bis zu 60 % der förderfähigen Kosten	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2022 610000.600000	Euro: 50.000
<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 checked="" type="checkbox"/> freiwillig	<input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig

Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:

BZA

Kurzvortrag:

Weinzierl-Gelände

Das Weinzierl-Gelände befindet sich südlich der Staustufe in Zentrumsnähe und umfasst mehrere Grundstücke (siehe hierzu Anlage 1). Die überwiegenden Flächen auf dem Weinzierl-Areal sind im Besitz der Stadt Ingolstadt Fl.Nr.5835/1, mit einer Flächengröße von 13.795 m² sowie Fl.Nr.5827/4 mit 332 m² gehört Transport - Beton Ingolstadt GmbH & Co. Kommanditgesellschaft (TBI). Fl.Nr. 5824/9 mit einer Größe von 6.012 m² befindet sich im Besitz der Donau Wasserkraft AG und das Grundstück mit der Fl.Nr. 5358, ca. 2.400 m² Fläche, im Eigentum des Freistaats Bayern (vgl. Anlage 2).

Aufgrund der zentralen Lage und der Größe des Areals bestehen seit Jahren immer wieder Bestrebungen eine hochwertigere Umnutzung zu generieren und insbesondere eine öffentliche Zugänglichkeit und Integration in das Stadtgebiet zu ermöglichen. Dem steht allerdings die Lage im Überschwemmungsbereich der Donau entgegen. Es liegen die Stadtratsanträge V0502/18 der FW, V0438/19 der SPD sowie V0198/20 der B90/DIE GRÜNEN vor (siehe gesonderte Sitzungsvorlage).

Historie/Nutzung

Bis in das 18. Jahrhundert war das Weinzierl-Gelände Teil des flussbegleitenden Donauauwaldes. Historische Karten belegen, dass spätestens nach dem Bau der Eisenbahnstrecke Donauwörth-Regensburg das Gelände nicht mehr von Auwald bedeckt war. Seit 1828 verläuft die Donau kanalartig durch das Stadtgebiet von Ingolstadt. Zu dieser Zeit entsteht der erste Hochwasserdamm südlich des Geländes. Mit dem Ausbau der Eisenbahnlinie 1874 wurde die Hochwassergefahr für den Ingolstädter Süden gebannt, da die tangierende Bahntrasse zusätzlich als Hochwasserdamm diente. 1898 gründete Sebastian Weinzierl die Donau-Kies-Baggerei Ingolstadt, aus der später das Betonwerk entstand. Die Staustufe inkl. Laufwasserkraftwerk wurde im Jahr 1971 gebaut und befindet sich im Eigentum der Donau-Wasserkraft AG. Seit den 80er Jahren wurde ein Teil der ehemaligen Hallen durch andere Firmen, Vereine und als städtische Lagerflächen genutzt. Außerdem sind die Flurnummern 5827/3, 5827/8 und 5827/9 im Erbbaurecht an die Sektion Ringsee des Deutschen Alpenvereines vergeben.

Städtebauliche Entwicklung

In den 90er Jahren war, nachdem die Pläne zur Ansiedlung der Verwaltungsschule aufgegeben wurden, die Idee, nach Absiedelung der TBI und Betonbau GmbH (inzwischen erfolgt) das Gelände hochwasserfrei zu legen und für eine Wohnbebauung zu wahren. Es wurde daher im FNP abweichend vom rechtswirksamen B-Plan Wohnbaufläche als Teilplanung dargestellt und 1999 ein Städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

Die Hochwasserfreilegung und der Erhalt des Retentionsraums sollte durch eine Flutmulde erfolgen. Aufgrund des großen Widerstandes der Bevölkerung in Haunwöhr und unter dem Eindruck des Jahrhunderthochwassers Pfingsten 1999 wurden diese Pläne nicht weiterverfolgt.

Aufgrund einer fehlenden hochwasserfreien Zufahrt können zudem die bestehenden verkehrssicherungstechnischen Auflagen zur Evakuierung der Gebäude bzw. Anlagen im Hochwasser- bzw. Katastrophenfall nicht erfüllt und damit eine gefahrenlose Durchführung einer Wohnnutzung im Überschwemmungsgebiet nicht umgesetzt werden. Darüber hinaus sprechen die gesetzlichen Vorgaben des § 78 WHG grundsätzlich gegen die Errichtung einer Wohnbebauung in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Das Bestreben der Stadtentwicklung besteht daher darin, die überwiegend brachgefallenen bzw. mindergenutzten Flächen des Weinzierl-Geländes langfristig zu entsiegeln und dadurch eine nachhaltige Aufwertung des Öffentlichen Raumes zu erzielen. Dieses Planungsziel ist bereits mit Stadtratsbeschluss vom 03.12.2014 mit der Verabschiedung des Integrierten Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Ingolstadt und ihrer Umlandgemeinden verankert (vgl. hierzu Internetauftritt des Stadtplanungsamtes: <https://stadtplanungsamt.ingolstadt.de/stadtentwicklung/integriertes-raeumliches-entwicklungskonzept-ire>, S. 85). Das darin enthaltene Konzept basiert auf der Schaffung einer im Schwerpunkt naturnahen Nachnutzung und somit einer aktiven Entsiegelung der ehemals gewerblich genutzten Flächen in ein Trend-/Wassersportzentrum an der Donau. Auf diese Weise bietet sich die Möglichkeit das naturnahe und hochwassergefährdete Gelände vermehrt als Aufenthaltsbereich für Naherholung zu entwickeln. Darüber hinaus könnte eine Öffnung und Integration des bisher abgeschlossenen Areals in die umgebenden Siedlungsbereiche und damit in das Stadtgefüge erreicht werden. Der Ausbau der grünen Infrastruktur steht hierbei im Mittelpunkt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bietet sich das Weinzierl-Gelände ebenfalls für die Renaturierung und gewässerökologische Aufwertung des Gewässers an. In Verbindung mit weiteren, hochwasserträglichen Sport- und Freizeitangeboten kann so die innerstädtische Lebensqualität und Erholungsfunktion an der Donau gefördert werden. Im Rahmen eines zu entwickelnden Gesamtkonzeptes ist zudem eine Aufrechnung des Retentionsraumvolumens von Altbestand (aktuell) gegen neue Maßnahmen, soweit dieses funktionsgleich ist und zeitgleich ausgeglichen wird, denkbar.

Um diese ersten Ideen aufzunehmen und eine langfristige städtebauliche Entwicklung des Weinzierl-Geländes weiter zu verfolgen, ist es in einem ersten Schritt notwendig, fundierte Informationen über die bestehenden Bodenverhältnisse, potentielle Bodenverunreinigungen durch aktuelle Nutzungen sowie mögliche Altlastenvorkommen etc. zu erhalten. Diese Informationen bilden, neben dem Thema einer hochwasserkonformen Nutzung, die wesentliche Basis bzw. Ausgangslage für die Entwicklung weiterführender Planungsansätze.

Hierfür wird laut Umweltamt zunächst die Erstellung einer historischen Erhebung (HE) notwendig. Daran anschließend ist eine orientierende Untersuchung (OU) durchzuführen, bei der der Schwerpunkt auf einer abfallrechtlichen Behandlung verunreinigter Böden, einer Gefährdungsbeurteilung nach dem BBodSchG sowie einer Schadstoffuntersuchung der vorhandenen Bausubstanz liegt. Die erforderlichen Leistungen, sowohl für die historische Erhebung, als auch die orientierende Untersuchung, können vom Umweltamt Anfang 2021 ausgeschrieben, an ein externes Planungsbüro vergeben und entsprechend fachlich begleitet werden. Die voraussichtlich anfallenden Kosten gemäß Kostenschätzung in Höhe von ca. 15.000 Euro brutto für die historische Erhebung und ca. 50.000 Euro brutto für die Durchführung orientierender Untersuchungen sind über die HH-Stelle im Liegenschaftsamt als Grundstückseigentümer gedeckt. Mit belastbaren Ergebnissen aus den Untersuchungen kann voraussichtlich ab dem 4. Quartal 2021 gerechnet werden.

Parallel zu den genannten Leistungen kann durch das Stadtplanungsamt ab Anfang 2021 die Einholung von Honorarangeboten für die Durchführung von Städtebaulichen Untersuchungen (analog zu Vorbereitenden Untersuchungen bei Städtebaulichen Sanierungsgebieten) zur Entsiegelung und Aufwertung der Flächen durch ein externes Planungsbüro erfolgen. Hierbei sollen erste verschiedene Belange (z.B. Bodenschutz, Naturschutz, Wasserrecht, Infrastruktur) und Nutzungsbedarfe (wie z.B. bereits angesiedelter Vereine) zusammengeführt werden und grundlegende Planungsperspektiven/-varianten erarbeitet werden. Es werden die wesentlichen Ziele sowie notwendigen Maßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung des Areals aufgezeigt, um darauf aufbauend ein umfassendes Gesamtkonzept für die Zukunft des Weinzierl-Geländes zu erstellen. Die Kosten in Höhe von voraussichtlich ca. 100.000 Euro sind beim Stadtplanungsamt auf der Haushaltsstelle 610000.600000 im Jahr 2021 in Höhe von 50.000 Euro vorgemerkt. Der restliche Betrag wird im Haushalt 2022 beantragt.

Um den eingangs beschriebenen Grundgedanken aus dem IRE weiterzuführen und das Areal nachhaltig zu entwickeln, soll voraussichtlich in der 2. Jahreshälfte 2021 ein Einleitungsbeschluss zum Beginn der Städtebaulichen Untersuchungen für die Festlegung eines Stadtumbaugebietes gemäß § 171 ff BauGB gefasst werden. Innerhalb eines von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebietes (Bsp. durch Leerstand, minderwertige Nutzungen vorhandener Gebäudestrukturen etc.) können Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Struk-

turen vorgenommen werden. Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen u. a. dazu beitragen, innerstädtische Bereiche zu stärken und nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Das vorgeschlagene Vorgehen wurde von der Verwaltung bereits mit der Regierung von Oberbayern als Fördergeber vorbesprochen. Das Vorhaben wurde sehr positiv bewertet. Aus den Fördertöpfen „Flächenentsiegelung“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Zusammenleben im Quartier gestalten“ wurden Fördermittel von 60% der förderfähigen Kosten in Aussicht gestellt. Als förderfähig werden im ersten Schritt die Städtebaulichen Untersuchungen angesetzt.

Für weitere Schritte und Maßnahmen (z.B. Rückbaumaßnahmen, Absiedelung TBI, landschaftsbauliche Maßnahmen, etc.) können entsprechende Zuschüsse aus der Städtebauförderung beantragt werden.

Anlagen:

Anlage 1 Planungsumgriff

Anlage 2 Lageplan mit Eigentumsverhältnissen

Anlage 3 Bestandsfoto

