

V0775/23

Beschluss zur Festlegung des Stadtumbaugebietes "Weinzierl-Gelände" gemäß § 171 b Baugesetzbuch (BauGB);

Abschlussbericht der städtebaulichen Untersuchungen auf dem Weinzierl-Gelände (Referentin: Frau Wittmann-Brand)

Antrag:

1. Dem städtebaulichen Entwicklungskonzept als Abschlussbericht der Verwaltung zum Stand der städtebaulichen Untersuchungen am Weinzierl-Gelände, in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171a Abs. 3 BauGB) für das Stadtumbaugebiet schriftlich dargestellt sind und der sich daraus ergebenden Abgrenzung des Stadtumbaugebietes, wird zugestimmt.
2. Das in den Grenzen des Lageplans (Anlage 1) räumlich festgelegte Gebiet wird gemäß § 171b Abs. 1 Satz 1 BauGB als Stadtumbaugebiet „Weinzierl-Gelände“ festgelegt.
3. Die Verwaltung wird mit der Entmietung der Bestandsgebäude **im Abschnitt A bis spätestens zum 31.12.2025** auf den städtischen Flächen des Weinzierl-Geländes beauftragt. Die Gebäude sollen in Folge abgebrochen und entsorgt werden, hierfür ist eine Vorlage zur Projektgenehmigung zu erstellen. Ausgenommen hiervon ist das vom DAV in Erbbaurecht genutzte Gebäude, die Nutzung durch den DAV ist weiterhin ausdrücklich gewünscht.

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	05.10.2023	Vorberatung
Stadtrat	17.10.2023	Entscheidung

Stadtrat vom 17.10.2023

Frau Wittmann-Brand erläutert, dass es im Punkt 1 des Antrags lediglich um das Ergebnis der städtebaulichen Untersuchungen, also das dem Stadtrat vorgelegte Entwicklungskonzept und der sich daraus ergebenden Abgrenzung des Stadtumbaugebiets und somit der Festlegung des Weinzierl Geländes zu einem Stadtumbaugebiet nach dem Baugesetzbuch, gehe. Dazu werde die Zustimmung benötigt, da man im Nachgang die Fördergelder für die VU über die Städtebauförderung abrufen werde, was nun nochmal konkretisiert worden sei. Frau Wittmann-Brand geht im Folgenden auf Folie 3 der Präsentation, die dem Protokoll als Anlage beiliegt, ein. In Ziffer 3 solle die Vermietung der Bestandsgebäude im Abschnitt A bis spätestens zum 31.12.2025 zum Beschluss vorliegen. Dies betreffe nur den Abschnitt A, weil daraus hervor gehe, dass hierbei nicht die Tennisplätze miteingebunden seien, sondern nur die von der TBI nördlich gelegenen Bestandsgebäude auf städtischem Grund. Dies habe sie mit Herrn Fleckinger und Herrn Prof. Dr. Rosenfeld entsprechend abgestimmt, weil man der Meinung sei, dass in den zwei Jahren Übergangsfrist durchaus ein Ersatz gefunden werden könne.

Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll stellt klar, dass nicht heute über die künftige Nutzung entschieden werde. Es sei ein Schreiben vom Bund Naturschutz gekommen, in dem er sich für eine der Alternativen ausspreche. Als Sportbürgermeisterin könne auch sie dem Gedanken einer Surfwelle viel abgewinnen. Das sei zum jetzigen Zeitpunkt jedoch weder spruchreif noch Gegenstand der heutigen Entscheidung.

Seitens der CSU-Stadtratsfraktion gebe es einen Änderungsantrag, teilt Stadtrat Wöhl mit und findet, dass der 31.12.2025 bereits ein gutes Entgegenkommen darstelle. Allerdings wünsche man sich eigentlich den 31.12.2026 als Enddatum, um genügend Puffer zu haben. Wenn es mit den dort ansässigen Vereinen und Betrieben schon vorab zu einer Einigung komme, sei das natürlich gut.

Stadtrat Böttcher spricht einen Dank an Frau Wittmann-Brand aus, da insbesondere die Tennisabteilung des DJK betreffend, nachgebessert worden sei. Dass die Tennisanlage und die Kletterhalle an dem Standort bleiben dürfen, sei ein großes Anliegen gewesen. Vor kurzem habe eine gemeinsame Sitzung der Bezirksausschüsse Mitte und Südwest stattgefunden, in der der Verantwortliche der Kletterhalle den Mangel von Stellplätzen für Wohnmobile und Besucher der Kletterhalle thematisiert habe. Zwar gebe es eigene Stellplätze, die allerdings nicht ausreichen würden, weswegen man die Stellplätze der angrenzenden Firmen nutze. Mit dem Rückbau der Firmen gebe es dann noch weniger Parkplätze. Stadtrat Böttcher bittet darum, die Vereine bei weiteren Überlegungen zu beteiligen. Außerdem sei er darauf hingewiesen worden, dass die Surfwelle einen Stromverlust von 20.000 Euro aufweise und die Kajak-Strecke 250.000 Euro. Dies müsse nochmal überprüft werden. Es wäre auch wichtig, sich mit dem deutschen Kanuverband in Verbindung zu setzen, da diese hinsichtlich der Kosten noch eigene oder bessere Vorstellungen hätten. Möglicherweise könnten sogar Fördergelder fließen.

Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll sichert ihrem Vorredner zu, im Laufe weiterer Überlegungen Gespräche mit den jetzigen und künftigen Nutzern zu führen. Dies sei selbstverständlich, jetzt aber noch nicht Gegenstand der Entscheidung.

Stadtrat Köstler geht auf die Phase der Nutzung vor und nach der Entmietung ein. Der ödp-Stadtratsgruppe sei aufgefallen, dass in dieser Phase das Thema Radwegverbindung überhaupt nicht betrachtet werde. Es sei sinnvoll, bereits jetzt über das Anlegen eines provisorischen Radwegs – auch ohne Brücke – über das entmietete Gelände nachzudenken. Wenn das Gelände frei sei, könne in Anbetracht der heutigen Spardiskussion für die Zukunft auch eine Variante 0 vorgesehen werden, in der neben dem provisorischen Radweg nur Altlasten beseitigt werden würden.

Dass die Tennisplätze dort perspektivisch bleiben können, nebenbei auch die Laufzeit des Pachtvertrags noch lange bestehe, sei der SPD-Stadtratsfraktion ebenso wichtig, so Stadtrat Witty. Die Bands, die auf diesem Gelände ihre Probenräume hätten, hätten das Gespräch gesucht. Deshalb wolle man von Herrn Engert wissen, wie die Gespräche mit diesen liefen bzw. welche Perspektiven es für die dortigen rund acht Bands gebe und wo diese zukünftig ihrer musikalischen Tätigkeit nachgehen könnten. Auch wenn das Projekt zum jetzigen Zeitpunkt kritisch gesehen werde, stelle es eine enorme Aufwertung für den Südwesten und sogar der ganzen Stadt dar, findet er.

Herr Engert antwortet an Stadtrat Witty gewandt, dass diese Frage nicht abschließend beantwortet werden könne. Ihm sei nicht bekannt, dass dort acht Bands proben würden. Auch das Liegenschaftsamt wüsste davon nichts. Dieses habe nur an drei Bands vermietet, die wahrscheinlich an weitere untervermietet hätten. Er selbst habe am 07.11.2023 ein Gespräch mit den Bands vereinbart, um nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen. Im nächsten Ausschuss für Kultur und Bildung werde er darüber berichten.

Er und Frau Wittmann-Brand hätten sich hinsichtlich der Entmietung nochmal abgestimmt und abgewogen, teilt Herr Fleckinger mit. Seit 20 Jahren befinde man sich in einer Übergangslösung. Es gebe mehrere Gutachten über die Altlasten und den Sanierungsbedarf und Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes. Man habe die verschiedensten Problemsituationen, wie der Kappung der Abwasserentsorgungsleitungen und der Aufstellung von WC-Containern und vieles mehr. Die Fortführung dieser unbefriedigenden Situation befördere nur neue Anfragen von Interessenten, das Gelände in der bisherigen Nutzung zu belassen. Vor Jahren hätte bereits die Absiedelung abgeschlossen und die entsprechenden Sanierungsplanungen durchgeführt sein sollen. Nun gebe es wieder einen Antrag das Areal noch vorübergehend so zu belassen. Seit zwei Jahren stünde man mit den Vereinen stetig im Gespräch. Man habe versucht, verschiedenste Angebote zur Umsiedelung zu vermitteln. Die dort Ansässigen hätten sich jedoch als wenig verhandlungsbereit gezeigt. Die vorliegenden Fachgutachten würden empfehlen, das Gelände nun zügig zu räumen, zurückzubauen und mit der Altlastensanierung zu beginnen. Nicht nur im Boden, sondern auch in den Gebäuden würden sich Schadstoffe befinden. Wie schwierig sich die Situation darstelle, zeige aktuell ein entsprechender Vorgang. Heute erst habe er einen Antrag auf Mietminderung erhalten. Dieses Vorgehen sei bereits zweimal, einmal mit 5 Prozent und einmal mit 10 Prozent Reduzierungsbetrag textgleich in den vergangenen Jahren geschehen. Gründe dafür seien ein undichtes Dach, die unzulässige Abwassersituation, der Toilettengang oder die schlechte Isolierung der Fenster und vieles mehr. Aus seiner Sicht sei es ein Kuriosum, wenn man seit Jahrzehnten wisse, dass es sich bei dem Bereich um ein auffälliges Sanierungsgebiet handle, in dem sich auch schädliche Schadstoffe befänden und es einer Bodensanierung bedarf. Er plädiert dazu, das Projekt weiterzuführen und keine weitere Verlängerung der Nutzungen zu gewähren. Mit dem Liegenschaftsamtsamt sei man zur Vermittlung von Räumlichkeiten und Flächen im Gespräch. Derzeit gebe es jedoch keine freien Grundstücke. Auch die IFG sei miteingebunden. Dass das Verfahren weiterhin aufgehalten werde, könne er nicht nachvollziehen und bittet den Stadtrat um eine Entscheidung. Schließlich bestehe die Situation, dass bei Grundwassergefährdungen und verbotenen Einleitungen auch strafrechtliche Konsequenzen zu besorgen sind. Dies sei auch der Grund dafür gewesen, die Abwasserleitungen stillzulegen und als Ersatzlösung drei WC-Container aufzustellen. Es gebe mit der vorliegenden Lösung nun zwei Jahre Übergangsfrist und man wolle mit den Planungen beginnen. Richtigerweise könne man seitens der Behörde sogar entsprechende Nutzungsuntersagungen aussprechen. All das sei jedoch nicht im Sinne der Stadt Ingolstadt. Schließlich wolle man mit den Vereinen und Firmen konstruktiv arbeiten. Er empfiehlt, dem Kompromissvorschlag zu zustimmen und den Beteiligten und der Bevölkerung damit ein deutliches Signal zu geben, das sieben Hektar im Abschnitt A als Industriebrache bereitstünden und der Öffentlichkeit nach der Sanierung zurückgegeben werden könnten.

Stadträtin Leininger erklärt, dass sie zu „II. Entwicklung möglicher Planungsvarianten“ des Kurzvortrags der Vorlage der Verwaltung Fragen habe. Diese drei Varianten seien im Ausschuss vorgestellt und auch diskutiert worden. Sie möchte wissen, wann man hierüber nochmal im Speziellen diskutieren, entwickeln und entscheiden werde. Ihr sei klar, dass die Entwicklung des Geländes viele Jahre beanspruchen werde. In der Diskussion würden Wünsche nach einer Surfwellen, einer Kajakstrecke und weiterem geäußert werden. Die Meinung des Stadtentwicklungsausschusses sei allerdings eindeutig in Richtung der Variante 1, einer möglichst naturnahen Erholungslandschaft, gegangen. Die Wichtigkeit dieses Geländes als Retentionsraum sei erkannt worden und auch die Kosten würden bei Variante 1 weit unter denen der anderen Alternativen liegen. Dies spreche ebenso für Variante 1. Des Weiteren liege eine Stellungnahme des Bundesnaturschutzes vor, der sich ebenso für die erste Variante ausspreche.

Hinsichtlich der Altlastenuntersuchungen wurde erstmal der Wirkungsgrad für Boden und Grundwasser untersucht, erklärt Frau Wittmann-Brand. Deswegen könne dies nicht völlig nutzungsneutral weiter untersucht werden. Denn wenn das Gelände in der Freiraumplanung weiter konkretisiert werde, trotzdem zugänglich sein solle und weiter Freizeitnutzungen

stattfinden sollen, sei der nächste Schritt, die Bodenuntersuchungen auf den Wirkungspfad Boden und Mensch zu konkretisieren. Des Weiteren sei das Konzept in unterschiedliche Bausteine aufgeteilt. Sie könne sich durchaus vorstellen, dass man eine naturnahe Erholungslandschaft, perspektivisch eine Sportnutzung und eine Welle als weiteren Baustein, möglich seien. Außerdem sei dies nur möglich, wenn die Donau-Wasserkraft AG, also Uniper, zustimme. Dies sei die Grundvoraussetzung. Die Planung würde man so aufsetzen, dass einzelne ökologische Bausteine, wie zum Beispiel die Freilegung der Aich in diesem Bereich weitergeplant werden. Eine Surfwellen könne, falls sich die Bedingungen seitens der Donau-Wasserkraft ändern würden und sich ein Betreiber finde, weiterverfolgt werden. Ihrer Meinung nach könne man dies nicht komplett ausschließen und den Abschnitt A durchaus stufenweise in einzelnen Bausteinen entwickeln.

Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll fasst zusammen, dass man die Bausteine entwickeln werde, dann weitersehe und entscheide, ob eine Nutzung im sportlichen Bereich tatsächlich möglich sei. Derzeit sei dies nicht der Fall, da die Zustimmung der Uniper fehle.

Vor ca. 12 Jahren habe man den Antrag gestellt, die TBI mittelfristig abzusiedeln, erinnert sich Stadtrat Dr. Böhm. Man habe die TBI damals gefragt, ob sie wegwohlen, habe ihm Stadtrat Wittmann mitgeteilt. Er selbst habe sich damals vorgestellt, dass keine Laster mehr quer durch die Stadt fahren würden und für die Kinder einen Donau-Erlebnis-Naturraum entstehe. Jetzt habe er jedoch Bedenken, dass dies auf den Sankt-Nimmerleins-Tag verschoben werde.

Stadtrat Dr. Lösel äußert, dass er an Beratung und Abstimmung nicht teilnehmen werde, da er Mitglied des Aufsichtsrates der Donau-Wasserkraft AG sei. Es handle sich hier um Vermögensinteressen dieser Gesellschaft.

Bürgermeisterin Kleine unterstützt die Empfehlung seitens Herrn Fleckingers, der Vorlage mit der Absiedelungsfrist bis Ende 2025 zuzustimmen. Es gehe gar nicht in erster Linie darum, wie sich das Gelände weiterentwickle, sondern dass es dort Umstände gebe, die in einem Überschwemmungsgebiet eigentlich nicht herrschen dürften und die man im Zuge der Vorbereitungen für die weitere Entwicklung beseitigen müsse. Innerhalb der gesetzten Frist von zwei Jahren könne abgesiedelt werden. Damit hätte man ein Problem gelöst, das dort seit vielen Jahren bestehe. Und diese Frist sollte nicht ständig verlängert werden. Schließlich sei bekannt, dass man in einer Zeit sei, in der Überschwemmungen statistisch gesehen immer häufiger möglich werden würden.

Es gehe primär nicht darum, wann der Endzeitpunkt eintrete, sondern dass man davon ausgehen müsse, dass zum Endzeitpunkt noch ein Mieter da sei, der keinen Ersatzraum habe, meint Stadträtin Klein. Man müsse vorab Lösungen für die Mieter vor Ort finden. Ein festgesetztes Datum werde das Problem nicht aus der Welt schaffen. Denn wenn kein Ersatzraum da sei, müsse man sich trotzdem damit auseinandersetzen. Deswegen müsse man sich die Frage stellen, wie man es schaffe, den dort untergebrachten Leute ein Angebot zu unterbreiten, dass für sie annehmbar sei.

Sodann ergeht folgende Beschlussfassung:

Stadtrat Dr. Lösel hat an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Abstimmung über den mündlichen Änderungsantrag der CSU-Stadtratsfraktion, dass die Befristung auf 31.12.2026 verlängert werde:

Mit Mehrheit der Stimmen:

Entsprechend dem Antrag abgelehnt.

Abstimmung über den Antrag der Verwaltung **V0075/23**:

Mit allen Stimmen:

Entsprechend dem Antrag genehmigt.