

9 ha
Stadt Ingolstadt

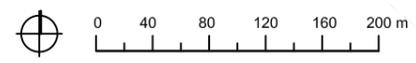
30 ha
Markt Manching



Stadt Ingolstadt
- Stadtplanungsamt -

Übersichtsplan -Max-Immelmann-Kaserne

-  Stadtgrenze
-  Entwicklungsgebiet
-  Untersuchungsgebiet Markt Manching



M. = 1:5000
Stadtplanungsamt Ingolstadt
Dezember 2012

STADT INGOLSTADT

Voruntersuchung Max-Immelmann-Kaserne

03 Arch.



mahl.gebhard.konzepte



mahl.gebhard.konzepte

26 06 2014

Voruntersuchung Max-Immelmann-Kaserne
Zwischenbericht**1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Max-Immelmann-Kaserne – teils auf Manching, teils auf Ingolstädter Flur gelegen – wird aufgegeben; die Flächen werden bis August 2015 aus der militärischen Nutzung entlassen und anschließend einer neuen Nutzung zugeführt.

Der Markt Manching und die Stadt Ingolstadt haben die Büros 03 Architekten, München, mahl.gebhard.konzepte Landschaftsarchitekten, München und PLANWERK, Nürnberg beauftragt, einen Orientierungsrahmen für die zukunftsfähige Entwicklung des Gebiets zu erstellen. In diesem Zusammenhang sollen unterschiedliche Nutzungsalternativen aufgezeigt und bewertet werden. Besonderer Wert wird dabei auf die interkommunale Zusammenarbeit zwischen dem Markt Manching und der Stadt Ingolstadt gelegt, um eine abgestimmte Entwicklung zu erreichen.

2. Bestandsanalyse

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde die Kaserne durch Begehungen, Gespräche und die Auswertung von Planmaterialien in den regionalen Kontext eingeordnet, der Zustand der Gebäude und der Infrastruktur bewertet sowie eine Einschätzung zur Qualität der Grünräume gegeben.

2.1 Regionale Einbindung

Die Max-Immelmann-Kaserne liegt im Westen des Marktes Manching und im Süden der Stadt Ingolstadt. Die Kaserne hat eine Gesamtfläche von ca. 39 ha, von denen etwa 30 ha auf dem Gebiet des Marktes Manching und etwa 9 ha auf dem Gebiet der Stadt Ingolstadt liegen.

Die Kaserne ist direkt an die Bundesstraße 13 angebunden und ist über die nahegelegene Bundesstraße 16 mit der Bundesautobahn 9 verbunden.

Die Kaserne liegt in der naturräumlichen Untereinheit Donauterrassen. Die Umgebung ist geprägt von ackerbaulicher Nutzung. Nördlich liegen stillgelegte Kiesabbauseen. Westlich der Kaserne befindet sich im Gewerbegebiet großflächiger Handel. Die nächst gelegene, naturschutzfachlich wertvolle Struktur ist das Naturschutzgebiet "Oberstimmer Schacht" östlich der Kaserne und jenseits der B 13.

2.2 Zustand und Bewertung der Gebäude und der Infrastruktur

Im Rahmen einer gemeinsamen Begehung mit den Projektbeteiligten im Januar 2013 wurde der Zustand der Gebäude und der Infrastruktur beurteilt. Der Großteil der Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem mittelmäßigen bis schlechten Zustand. Einige Gebäude wurden im Jahr 2011 energetisch saniert, was den Wert der Gebäude erhöht. Es kann aber noch nicht von einer guten Qualität gesprochen werden.

Der technische Betriebsbereich ganz im Westen des Kasernenareals, auf Ingolstädter Flur gelegen, befindet sich dagegen in einem Zustand, der eventuell für einen Erhalt sprechen könnte.

Diese Einschätzungen werden durch eine Mietwertberechnung von 2011 durch die BIMA gestützt. Hier wurde jedes Gebäude bewertet. Keines der Gebäude erreicht einen höheren Standard.

In Abstimmungsgesprächen mit Vertretern des Marktes Manching wurde außerdem deutlich, dass offensichtlich sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen und -trassen marode sind. Die Straßen befinden sich ebenfalls in einem nicht erhaltenswertem Zustand. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Infrastruktur für eine zukünftige Nutzung wenig geeignet ist und auf deren Erhalt in der Planung keine Rücksicht genommen werden müsse. Bei einer schrittweisen Entwicklung ist dagegen zu berücksichtigen, dass die bestehenden Trassen nicht ohne weiteres entfernt werden können, da die Versorgung der später zu entwickelnden Flächen gewährleistet sein muss.

mahl.gebhard.konzepte

2.3 Grün- und Freiflächen

Innerhalb der Kaserne liegen weitläufige Grünflächen mit gemähten Wiesen, zum Teil alten Gehölzbeständen und mehreren Fischweihern. Bei der Begehung durch einen Biologen im Juli 2013 wurde für mehrere Arten/Artengruppen ein Lebensraumpotenzial auf dem Gelände festgestellt. Konkret sind das vor allem Fledermäuse, Eidechsen und verschiedene Vogelarten. Die Strukturen, die für potenziell vorkommende, geschützte Arten als Lebensräume relevant sein könnten sind vor allem die Gebäude (Fledermäuse), sowie Teiche, Wiesenflächen, Säume und Baumbestände (Vögel und Eidechsen).

Bei der Bewertung der Freiflächen ist zu beachten, dass im Boden mit Altlasten zu rechnen ist. Bei einer vorläufigen Erfassung kontaminationsverdächtiger Flächen im Jahr 2010 wurde vor allem der Umgriff des ehemaligen Forts, welches auf dem Gelände lag, als altlastenverdächtig bewertet. Desweiteren gibt es einzelne Bereiche, vor allem im „alten“ technischen Betriebsbereich im Osten der Kaserne, welche altlastenverdächtig sind. Im Bereich der Tankstelle im neuen technischen Betriebsbereich, im Westen der Kaserne besteht aufgrund der Nutzung ebenfalls der Verdacht auf Altlasten.

2.4 Digitalfunk

Auf dem Gelände befindet sich ein Gebäude, welches als Station für den Digitalfunk der Bundespolizei genutzt wird. Bei der weiteren Planung ist immer zu berücksichtigen, dass dieses Gebäude wohl an der jetzigen Position erhalten werden muss und unbedingt eine eigene Einfriedung benötigt.

3. Mögliche Nutzungsalternativen und Bewertung

Um für die Nachnutzung der Kaserne einen sinnvollen Entscheidungsrahmen schaffen zu können, werden mögliche Nutzungsalternativen prinzipiell aufgezeigt und jeweils auf ihre Eignung geprüft und diskutiert.

3.1 Wohnnutzung

Als eine mögliche Nutzungsalternative wird die Entwicklung des Gebiets als Wohnstandort untersucht. Dies liegt nahe, da insbesondere in Ingolstadt eine große Wohnraumnachfrage herrscht, die sich durch eine derartige Entwicklung dieses Gebiets etwas entspannen ließe.

Wegen des landschaftlichen Bezugs, vor allem nach Süden und der vorhandenen Gehölzstruktur, bestünde die Qualität eines gewachsenen Wohnstandorts. Eine weitere Qualität bieten die bestehenden Wasserflächen. Ein Standortfaktor ist außerdem die gute Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr.

Gegen den Wohnstandort sprechen die fehlende soziale Infrastruktur, welche aufwendig hergestellt werden müsste, dass die Bestandsgebäude wenig geeignet für eine Nachnutzung mit Wohnungen wären und, dass durch die starke Lärmbelastung durch den Verkehr auf den beiden Bundesstraßen sowie den Schienenverkehr aufwendige Lärmschutzmaßnahmen notwendig wären. Außerdem besteht keine Anbindung an bestehende Wohnstandorte für Fußgänger und Radfahrer. Negativ bewertet wird auch die Nachbarschaft zum Gewerbegebiet Weiherfeld und zur eventuell ab 2020 geplanten JVA im Nordwesten des Gebiets.

3.2 Gewerbliche Nutzung

Eine gewerbliche Nutzung könnte verschiedenartig ausgeprägt sein. Eine kleinteilige Lösung mit Parzellengrößen von überwiegend 2.000 bis 4.000 qm ist denkbar. Hierbei könnten sich auch einzelne größere Parzellen an Bestandsgebäuden orientieren, wie z.B. der technische Betriebsbereich, der insgesamt für ein Logistikunternehmen verwendet werden könnte. Außerdem könnten die kleinteiligeren Parzellen bedarfsorientiert flexibel zu größeren Einheiten kombiniert werden. Als Nutzung wären zum Beispiel Handwerksbetriebe, Ausstellungsräume, Sport- und Freizeiteinrichtungen, nicht-störendes Gewerbe, Schulungszentren oder einfache Büros möglich.

03 Arch.

03 Architekten GmbH
Andreas Garkisch, Karin Schmid, Michael Wimmer
Architekten BDA, Stadtplaner DASL

+49 89 540 34 84-0 Telefon
+49 89 540 34 84-10 Fax
Hermann Lingg Straße 10, 80336 München

mahl.gebhard.konzepte

Denkbar wäre auch eine mittelgroße Parzellierung, zum Beispiel für Sport- und Freizeiteinrichtungen, Kfz-Gewerbe, Bus- und Lkw-Hallen oder ein Hotel mit Parzellengrößen von 15.000 bis 65.000 qm oder eine große Parzellierung, bei der das Gelände gar nicht, oder nur in wenige Parzellen aufgeteilt wird, z.B. für Großunternehmen, -gewerbe oder einen Freizeitpark.

3.3 Weitere Nutzungsalternativen

Neben den oben beschriebenen Nutzungsalternativen wäre vor allem für die Übergangszeit zwischen der Auflösung der Kaserne und den tatsächlichen Baumaßnahmen in einigen Gebäuden eine Zwischennutzung denkbar. Desweiteren soll untersucht werden, ob sich die Fläche auch als Standort für öffentliche Nutzungen eignen würde. Ebenfalls geprüft werden soll, inwiefern eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe sinnvoll sein könnte.

4. Zeitplanung

Die beauftragte Voruntersuchung der Max-Immelmann-Kaserne wird voraussichtlich im Herbst 2014 abgeschlossen sein. Im Mai 2014 wurde durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) jeweils eine Aufforderung an Ingolstadt und Manching zur Entscheidung über das Erstzugriffsrecht übermittelt. Außerdem wird empfohlen, nötige Gutachten und Untersuchungen so bald wie möglich erstellen zu lassen, um nach Auflösung der Kaserne keine zeitlichen Verzögerungen im Planungsablauf in Kauf nehmen zu müssen. Von mahl.gebhard.konzepte Landschaftsarchitekten wird empfohlen, eine Nachsuche vor Ort und eine Kartierung der potenziell vorkommenden geschützten Arten (saP) auf dem Gebiet möglichst noch 2014 durchzuführen, da für den zuverlässigen Nachweis der verschiedenen Tierarten eine vollständige Vegetationsperiode zur Verfügung stehen muss.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird nach § 141 BauGB bei den Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt.

Es wird des Weiteren durch die Planer empfohlen, dass ein Aufstellungsbeschluss für die Planung des Marktes Manching und der Stadt Ingolstadt im Herbst 2014 gefasst wird, um die kommunale Planungshoheit auszuüben. Ebenfalls ab Herbst 2014 könnte mit dem städtebaulichen Entwurf und dem anschließenden Bauleitplanverfahren begonnen werden.

mahl.gebhard.konzepte

Anhang:

Darstellungen

- _Übergeordnete Grünstrukturen I: Regionaler Grünzug
- _Übergeordnete Grünstrukturen II: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- _Übergeordnete Siedlungs- und Infrastruktur
- _Erschließung ÖPNV
- _Lage des ehemaligen Fort IX auf dem Gelände der MIK
- _Gebäudezustand
- _Kontaminationsverdächtige Flächen
- _Voruntersuchung saP
- _Lebensraumstrukturen Gewässer
- _Lebensraumstrukturen Gehölze
- _Mögliche Wohnnutzung in Bestandsgebäuden
- _Mögliche Gewerbenutzung in Bestandsgebäuden

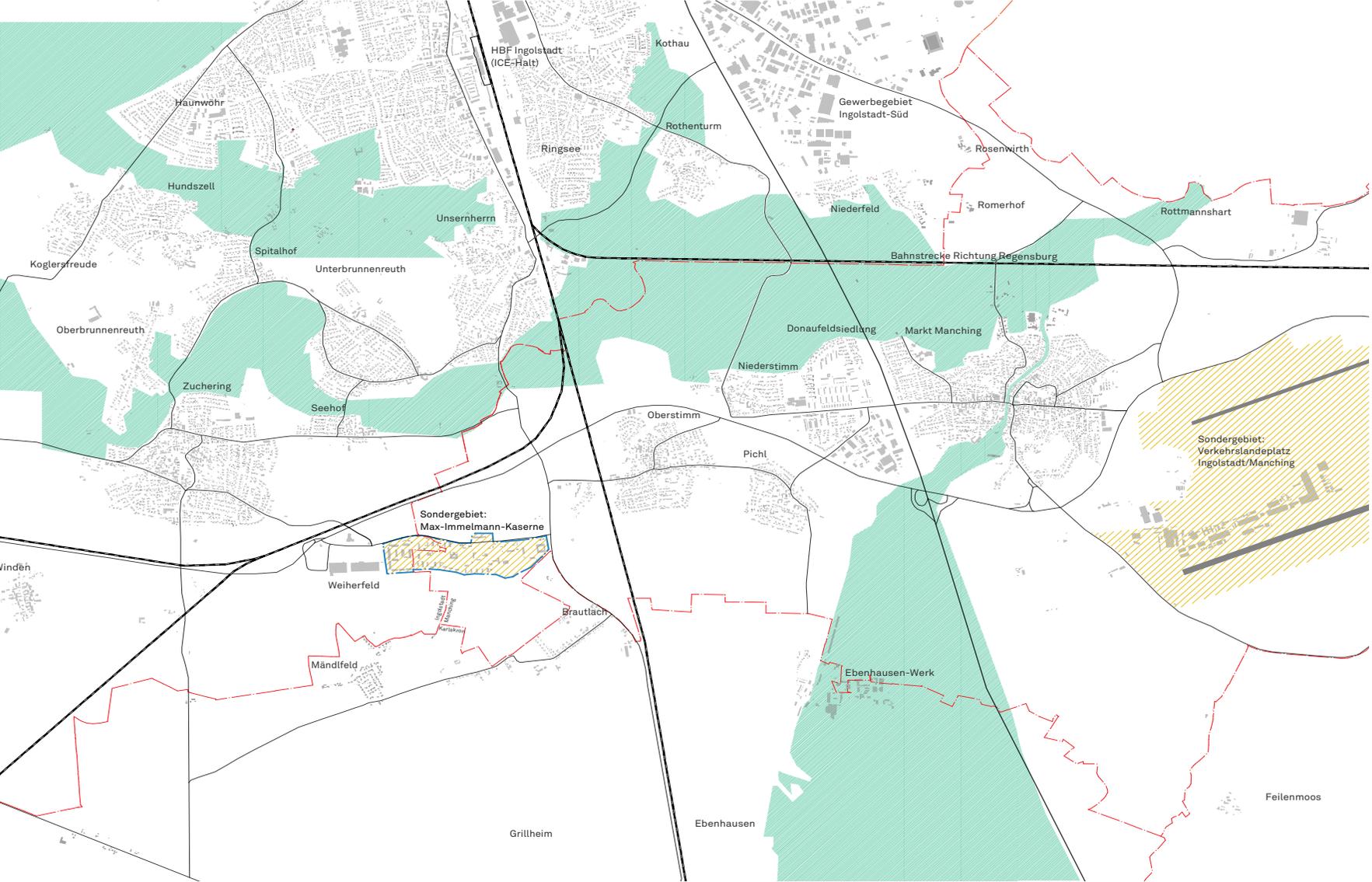
Quellennachweis:

- _BIMA (2011): Mietwertermittlung für die Dienstliegenschaft Max-Immelmann-Kaserne, Stichtag 20.01.2011
- _MULL & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2010): Erfassung kontaminationsverdächtiger Flächen, Stand 30.11.2010
- _REGIONALPLAN REGION INGOLSTADT (2013)
- _NETZPLAN INVG, Stand 12/2013

Übergeordnete Grünstrukturen I

Regionaler Grünzug

(Quelle: Regionalplan Ingolstadt)

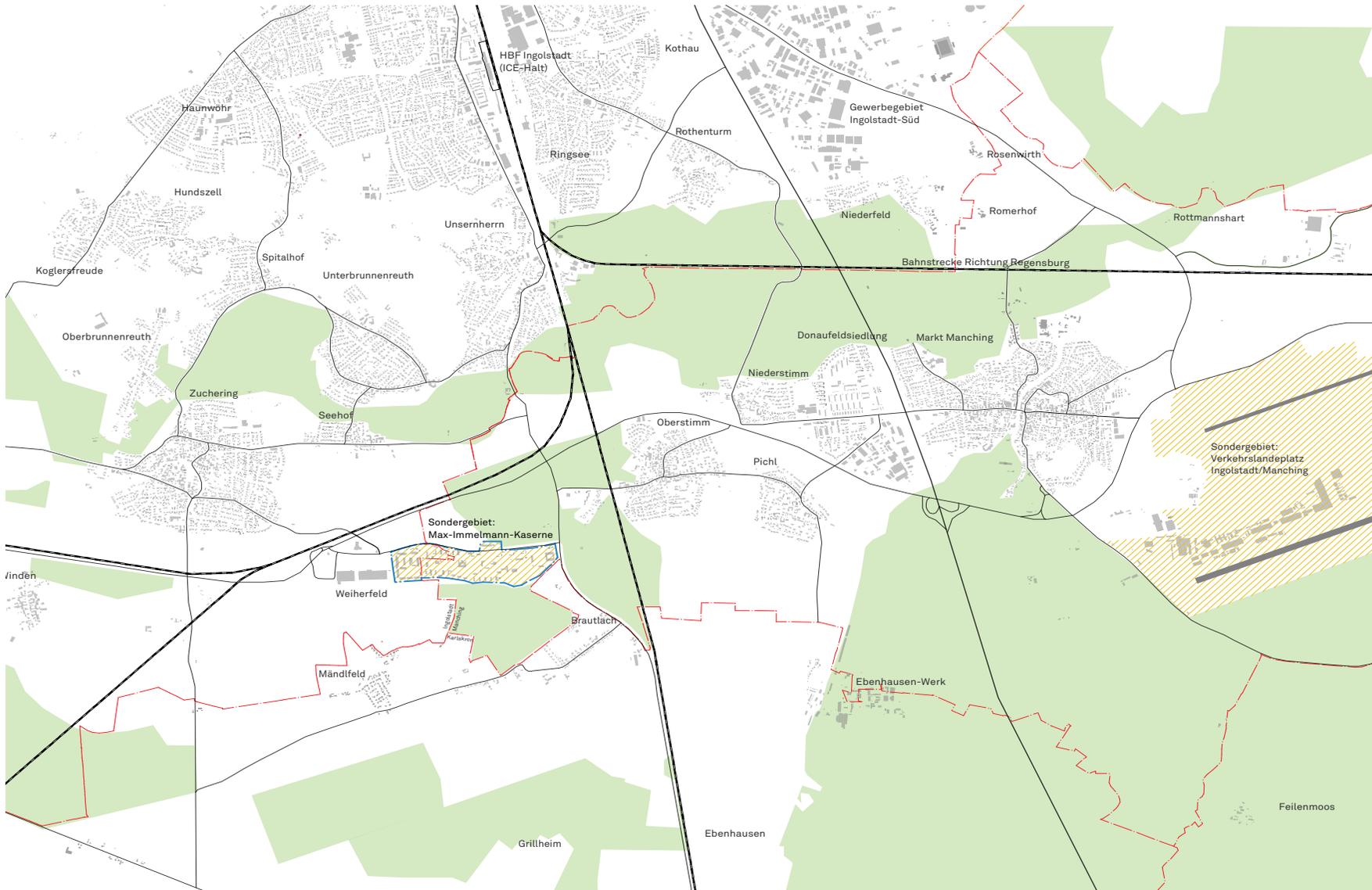


- Grünstruktur**
-  Regionaler Grünzug

- Siedlungsstruktur**
-  Gebäude
-  Sondergebiet: Max-Immelmann-Kaserne
-  Sondergebiet: Verkehrslandeplatz Ingolstadt/Manching
-  Gemeinde-/Markt-/Stadtgrenze

Übergeordnete Grünstrukturen II Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

(Quelle: Regionalplan Ingolstadt)



Grünstruktur

 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Regionalplan)

Siedlungsstruktur

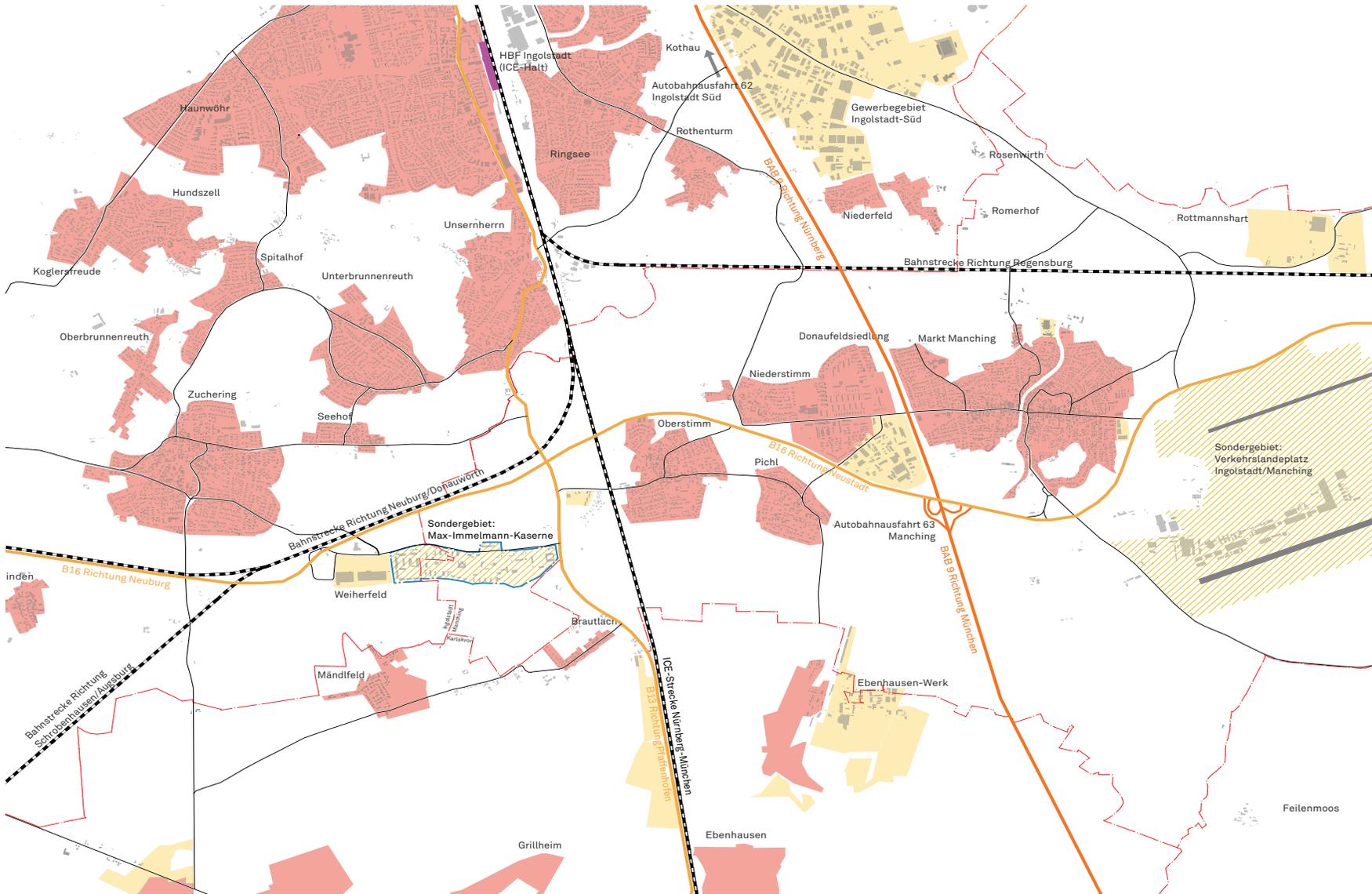
 Gebäude

 Sondergebiet: Max-Immelmann-Kaserne

 Sondergebiet: Verkehrslandeplatz Ingolstadt/Manching

 Gemeinde-/Markt-/Stadtgrenze

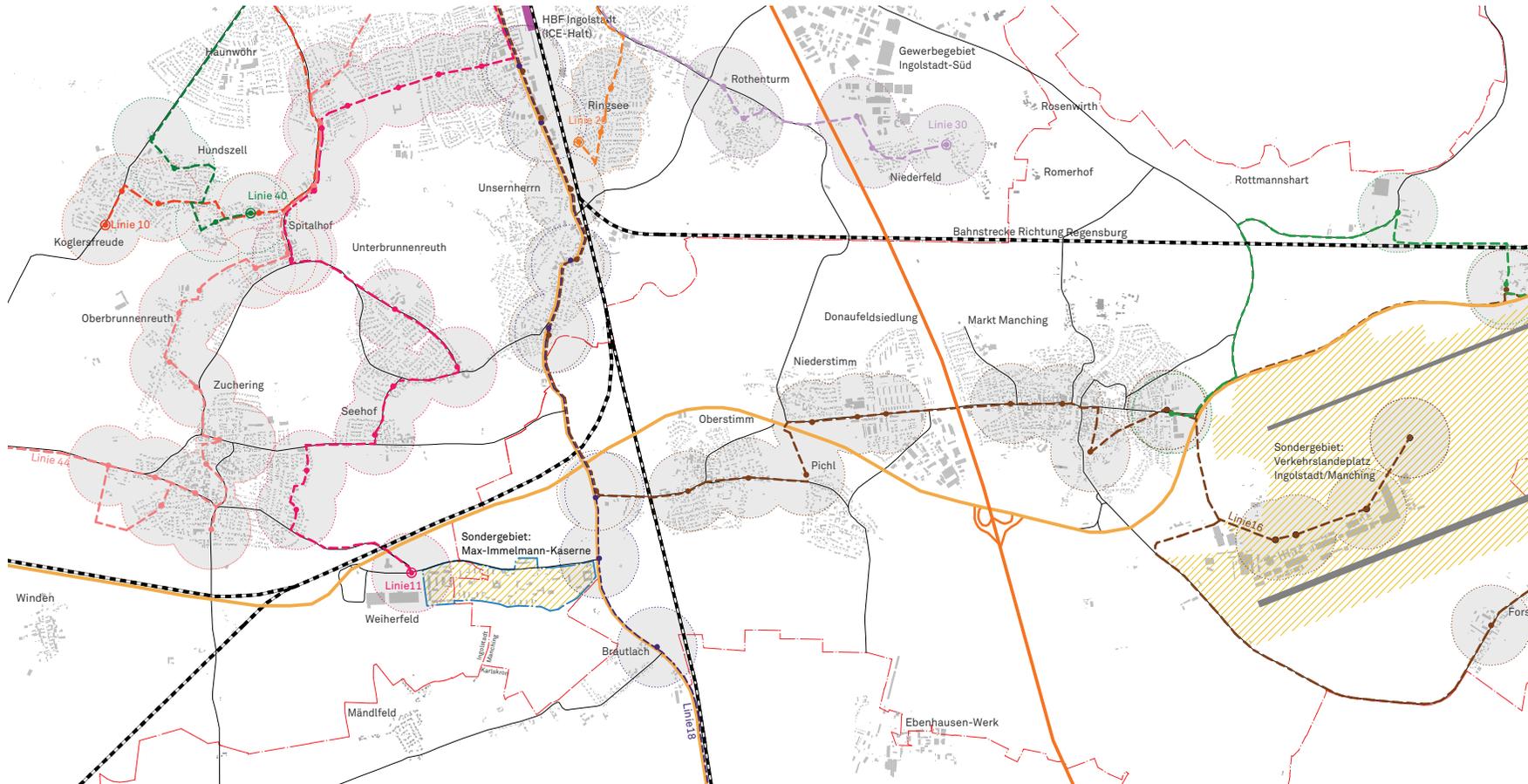
Übergeordnete Siedlungs- und Infrastruktur



- Siedlungsstruktur**
- Siedlungsgebiet
 - Gewerbegebiet
 - Gebäude
 - Sondergebiet: Max-Immelmann-Kaserne
 - Sondergebiet: Verkehrslandeplatz Ingolstadt/Manching
- Verkehrsinfrastruktur**
- Bundesautobahn 9
 - Bundesstraße
 - sonstige Straßen
 - Bahnlinie
 - Hauptbahnhof Ingolstadt
 - Gemeinde-/Markt-/Stadtgrenze

Erschließung ÖPNV

(Quelle: Netzplan INVG, Stand 12/2013)



Verkehrsinfrastruktur

Bushaltestellen und -linien der INVG im Süden von Ingolstadt und in Manching

- - - Linie 10
- - - Linie 11
- - - Linie 16
- - - Linie 18
- - - Linie 20
- - - Linie 30
- - - Linie 40
- - - Linie 44
- - - Bürgerbus
- 300 m Einzugsgebiet
- ⊙ Endhaltestelle
- Bundesautobahn 9
- Bundesstraße
- sonstige Straßen
- Bahnlinie
- Hauptbahnhof Ingolstadt (ICE-Halt)
- Gemeinde-/Markt-/Stadtgrenze
- Siedlungsstruktur**
- Gebäude
- Sondergebiet: Max-Immelmann-Kaserne
- Sondergebiet: Verkehrslandeplatz Ingolstadt/Manching

Lage des ehemaligen Fort IX auf dem heutigen Gelände der MIK



-  ehem. Baumbestand (Bäume, Hecken)
-  ehem. Wassergraben des Forts
-  Gemeindegrenze Manching-Ingolstadt
-  Umgriff Kaserne
-  Umgriff ehem. Fort IX

Gebäudezustand

(Quelle: BIMA (2011): Mietwertermittlung für die Dienstliegenschaft Max-Immelmann-Kaserne, Stichtag 20.01.2011
und Einschätzung durch 03 Arch. nach Informationen bei Begehung am 25.01.2013)



- Saniert (2011)
- Gebrauchstauglich
- Unsaniiert
- Einsturzgefährdet
- Keine Angabe verfügbar
- Digitalfunk der Polizei
- Stadt-/Gemeindegrenze Ingolstadt/Manching
- Umgriff Kaserne
- Begrenzung Straßen

Kontaminationsverdächtige Flächen

(Quelle: Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH (2010): Erfassung kontaminationsverdächtiger Flächen,

Stand 30.11.2010)

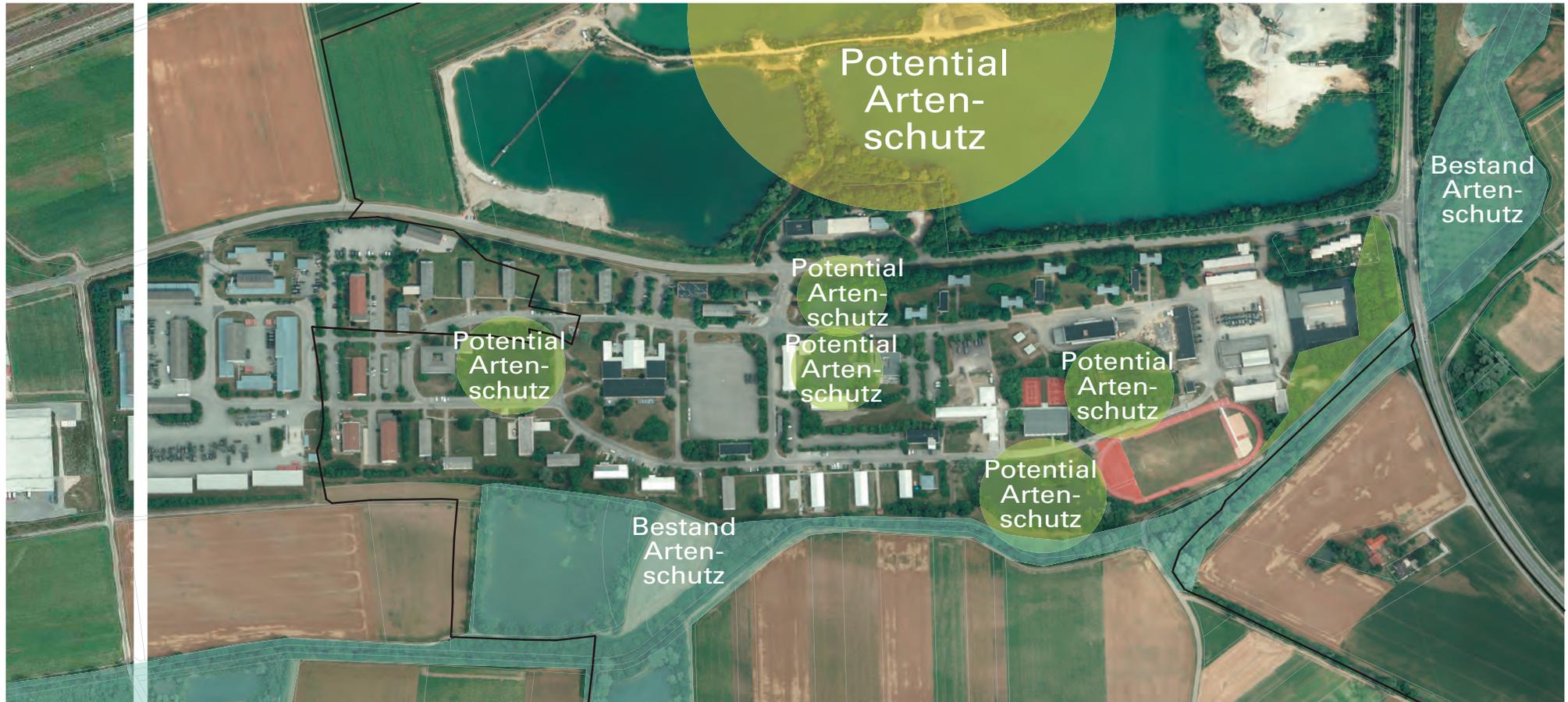


Kontaminationsverdächtige Flächen

-  Kontaminationsverdachtsflächen
-  Kontaminationsrelevante Nutzung ohne ausreichendes Gefahrenpotenzial
-  Gemeindegrenze Manching-Ingolstadt
-  Umgriff Kaserne

Voruntersuchung zur saP

(Quelle: Einschätzung durch mahl.gebhard.konzepte Landschaftsarchitekten)



Lebensraumstrukturen

(Quelle: Eigene Fotos von mahl.gebhard.konzepte Landschaftsarchitekten, Begehung am 12.07.2013)

Gewässer





-  Baumbestand erhaltenswert
-  Baumbestand Erhalt wünschenswert als Randeingrünung
-  Baumbestand Erhalt wünschenswert als Trittsteine
-  Baumbestand

Mögliche Wohnnutzung in Bestandsgebäuden

(Quelle: Einschätzung durch 03 Arch.)



-  ungeeignet
-  eventuell geeignet (erheblicher Umbauaufwand)
-  nach (energetischer) Sanierung eventuell geeignet (erheblicher Umbauaufwand)
-  Gemeindegrenze Manching-Ingolstadt
-  Umgriff Kaserne
-  Begrenzung Straßen
-  Polizeifunk

Mögliche Gewerbenutzung in Bestandsgebäuden

(Quelle: Einschätzung durch 03 Arch.)



-  ungeeignet
-  eventuell geeignet
-  wegen des sanierten Zustandes eventuell geeignet
-  Gemeindegrenze Manching-Ingolstadt
-  Umgriff Kaserne
-  Begrenzung Straßen
-  Polizeifunk