

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0498/19</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	11.06.2019	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	02.07.2019	Vorberatung	
Stadtrat	25.07.2019	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

#### **Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens Nr. 206 Ä II, "Areal Körnermagazin"**

##### **- Grundsatzbeschluss -**

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

#### **Antrag:**

1. Dem Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanverfahrens Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger das vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren, das den Bebauungsplan Nr. 206 „Zwischen Esplanade und Unterem Graben“ in Teilbereichen ändert, vorzubereiten.  
Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (\*) die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3096/23\*, 3096/37\*, 3096/182, 3096/183, 3096/240\*, 3096/245\*, 3096/250\*, 3096/251\*, 3096/252\*, 3096/255\*, 3096/261\* und 3096/262 der Gemarkung Ingolstadt.

3. Die Verwaltung wird zudem beauftragt, mit dem Vorhabenträger zeitnah einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge des vom Vorhabenträger beabsichtigten Vorhabens sind, abzuschließen. In diesem Vertrag sollen auch Regelungen hinsichtlich der Haftung während des Bauleitplanverfahrens getroffen werden.

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 bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:  
Es wurde Anfang April 2019 bereits eine Informationsveranstaltung über das geplante Vorhaben  
zusammen mit dem Vorhabenträger und dem Planer durchgeführt. Im Rahmen des  
vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens sind weitere öffentliche Beteiligungen vorgesehen.

## Kurzvortrag:

Die JKV Immobilien 50 GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Jürgen Kellerhals,  
Nürnberger Str. 58, 85055 Ingolstadt, hat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines  
vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans zur planungsrechtlichen Absicherung  
des Baurechts auf den in Anlage 1 gekennzeichneten Flächen für die Errichtung eines Hotels und  
einer Bebauung mit Wohnnutzung sowie den Erhalt und die Umnutzung der Baudenkmale  
Körnermagazin und Artillerieremise, beantragt.

Im Rahmen einer Planstudie wurden 2018 städtebauliche Vorschläge für die Neuordnung und Revitalisierung des derzeit ungenutzten und sanierungsbedürftigen Geländes unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes entwickelt. Das von der Gutachterjury mehrheitlich empfohlene 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.

Der Vorhabenträger plant circa 110 Studentenwohnungen bzw. Boardinghouse-Wohnungen für Langzeit-Hotelgäste im Körnermagazin mit Gemeinschaftseinrichtungen und Büroflächen für Start-Ups im Erdgeschoss. In der mit moderner Verglasung aufgestockten Remise ist im Erdgeschoss Gastronomie neben Büroflächen und Flächen für Hochschulnutzungen geplant. Letztere sind auch für die Obergeschosse vorgesehen. Ein Hotel, ebenfalls mit erdgeschossiger Gastronomie, soll in einem neuen Turmbau entstehen. Im nordwestlichen Teil des Areals sind drei fünfgeschossige Häuser geplant mit jeweils bis zu 25 Wohnungen. Stellplätze werden durch eine Tiefgarage geschaffen.

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

Der rechtskräftige 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.

Für die geplante Neuordnung des Areals Körnermagazin soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB erstellt werden. Danach muss der Vorhabenträger in der Lage sein, das beabsichtigte Vorhaben innerhalb einer bestimmten Zeit zu verwirklichen, die vertraglich definiert wird. Es wird von der Möglichkeit des § 12 Abs. 4 BauGB Gebrauch gemacht, einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen, da nicht alle Flächen des Plangebiets, die für die Erschließung notwendig sind, im Besitz des Vorhabenträgers sind. Hierzu gehören die Tiefgaragenanbindung, die Leitungs- und Zufahrtssituation am Finanzamt und der Übergangsbereich zum Blockheizkraftwerk. Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist somit geringfügig größer als der des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Aus Gründen der Rechtsklarheit soll vorab mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag als Grundzustimmung und Kostenübernahmevereinbarung abgeschlossen werden. In diesem werden die wesentlichen Eckpunkte der weiteren Zusammenarbeit zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“ vertraglich fixiert. Dies ist insbesondere deshalb erforderlich, da der nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderliche Durchführungsvertrag in der Regel erst zu einem späteren Zeitpunkt im Aufstellungsverfahren abgeschlossen werden kann. Bis zum Abschluss des Durchführungsvertrags werden seitens der Stadtverwaltung und des Vorhabenträgers allerdings bereits Leistungen in Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Aufstellungs- und Grünordnungsplanes erbracht (z.B. Planungsleistungen, Einholung von Gutachten etc.). Um das Risiko gemeindlicher Vorlaufkosten sowie ein bestehendes Haftungsrisiko der Stadt soweit wie möglich zu minimieren, soll entsprechend dem Beschlussantrag mit dem Vorhabenträger zeitnah ein städtebaulicher Vertrag zur Grundzustimmung und Kostenübernahme mit im Wesentlichen folgenden Regelungen abgeschlossen werden:

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“ unter Berücksichtigung der Planungshoheit und Entscheidungsfreiheit des Stadtrates.
- Haftungsausschluss der Stadt, insbesondere für den Fall, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt wird, sowie für den Fall des Scheiterns des Bebauungsplanverfahrens oder der Feststellung der Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung,
- Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge des vom Vorhabenträger beabsichtigten Vorhabens sind (u.a. Kosten für erforderliche Fachgutachten).

Anlage 1: Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Anlage 2: Plankonzept, Stand April 2019

