

BESCHLUSSVORLAGE V0474/21 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Wittmann-Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	11.06.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	06.07.2021	Vorberatung	
Stadtrat	29.07.2021	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A ÄI „Donau-Tower“;

Änderungsbeschluss

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Dem Antrag der Volksbank Raiffeisenbank Bayern Mitte eG vom 17.07.2020 auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Unternehmenszentrale wird stattgegeben.
2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 120 A ÄI „Donau-Tower“, dessen Geltungsbereich entsprechend dem beigefügten Planentwurf Teilflächen der Grundstücke mit den FINrn. 5356/106, 5356/155, 5356/185 und 5356/196 – jeweils der Gemarkung Ingolstadt – umfasst, wird beschlossen und soll als Verfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungspläne zur Innenentwicklung durchgeführt werden.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 120 A ÄI ändert in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 120 A „Freizeit- und Sportzentrum an der Südlichen Ringstraße“.
4. In Abstimmung mit der Antragstellerin (Vorhabenträgerin) ist von der Verwaltung gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB bis zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag vorzubereiten, in welchem insbesondere Regelungen zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie Regelungen zur Übernahme der kausal mit dem Vorhaben verbundenen Planungs- und Erschließungskosten 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 ja,

<input type="checkbox"/> freiwillig	<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input type="checkbox"/> mehrstufig
<p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Die gesetzlich nach § 3 BauGB vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens über Bekanntmachung in den Amtlichen Mitteilungen, Veröffentlichung im Internet sowie Aushang im Stadtplanungsamt.</p>	

Kurzvortrag:

Anlass der Planung

Die Volksbank Raiffeisenbank Bayern Mitte eG (im Folgenden Vorhabenträgerin genannt) mit Hauptsitz in Ingolstadt hat mit Schreiben vom 17.07.2020 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Unternehmenszentrale auf einer Teilfläche des Grundstücks der FINr. 5356/155, Gemarkung Ingolstadt, beantragt.

Derzeit unterhält die Vorhabenträgerin mehrere Büroflächen an verschiedenen Standorten, die nicht mehr zeitgemäßen funktionalen Standards entsprechen und nahezu keine Erweiterungsoptionen für die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze bieten. Um die Unternehmensstandorte zu zentralisieren, beabsichtigt die Vorhabenträgerin auf einer Teilfläche des Flurstücks 5356/155, Gemarkung Ingolstadt, am Kreuzungsbereich Südliche Ringstraße/Manchinger Straße eine repräsentative Firmenzentrale zu errichten. Neben Büroflächen für die MitarbeiterInnen der Vorhabenträgerin sind untergeordnet auch Büroflächen zur Vermietung sowie für gastronomische Einrichtungen vorgesehen.

Beschreibung des Vorhabens

Auf der ca. 3.290 m² großen Grundstücksteilfläche soll ein Bürohochhaus mit einem ein- bzw. sechsgeschossigem Nebenanbau entstehen. Die Gesamthöhe des 15-geschossigen Hochhausturmes liegt bei 57 m und entspricht damit dem Hochhauskonzept. Ca. 60 % des gesamten Gebäudekomplexes wird durch die VR-Bank Bayern Mitte selbst bezogen, der verbleibende Rest soll zur Vermietung als Büroflächen dem freien Markt zugeführt werden. Im Erdgeschoss ist neben einer Lobby sowie Serviceflächen und Büros auch eine gastronomische Nutzung vorgesehen. In den Geschoßen darüber sind hauptsächlich Büroflächen angedacht. Während auf dem Dach des Hochhausturmes die Installation technischer Aufbauten ergänzt durch Photovoltaikanlagen vorgesehen ist, sind die Dächer des Sockelgebäudes als intensiv begrünte Aufenthalts- und Erholungsbereiche für die MitarbeiterInnen ausgestaltet.

Planungsrechtliche Situation und städtebauliche Beurteilung

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt stellt das vorliegende Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Da diese Darstellung der künftigen Nutzung widerspricht, ist der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 120 A „Freizeit- und Sportzentrum an der Südlichen Ringstraße“. Da dieser für die Fläche des geplanten Bürohochhauses Kfz- und Fahrradabstellplätze vorsieht, ist für die Umsetzung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Vorhaben liegt im Umgriff des am 11.05.2021 vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplanes „Bei der Saturn-Arena“ und entspricht den dort getroffenen Vorgaben in Hinblick auf die angedachte städtebauliche Entwicklung des Gebietes.

Städtebaulicher Wettbewerb

Aufgrund der exponierten Lage im Kreuzungsbereich Südliche Ringstraße/Manchinger Straße wurde Anfang 2020 ein Realisierungs- und Ideenwettbewerb für die städtebauliche Entwicklung der Parkplatzflächen östlich der Saturn-Arena ausgelobt. Der Realisierungsteil beschränkte sich hierbei auf das beabsichtigte Bauvorhaben der Vorhabenträgerin. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Siegerentwurfes aus dem Realisierungsteil geschaffen werden.

Hochhauskonzept

Das geplante Hochhaus befindet sich lt. Hochhauskonzept der Stadt Ingolstadt innerhalb einer Entwicklungsachse potentiell geeigneter Gebiete für Hochhäuser. Dieser Bereich ist für Gebäude bis ca. 50 m Höhe geeignet. Für die maximal zulässige Wandhöhe ist nach dem Hochhauskonzept immer einzelfallbezogen eine Höhenuntersuchung vorzunehmen. Maßgeblich für die Höhe des Hochhauses ist zum einen der (untere) Höhenbezugspunkt auf dem Baugrundstück. Dieser ist im Bebauungsplan auf 366,0 m ü. NHN festgesetzt und orientiert sich an dem zukünftigen Straßenniveau der neuen Erschließungsstraße westlich des Baugrundstücks. Zum anderen ergibt sich die Höhe des Hochhauses durch den (oberen) Höhenbezugspunkt von 423,0 m ü. NHN, welche durch die Höhe des Mittelschiffs des Liebfrauenmünsters in der Altstadt bestimmt wird. In der Differenz kann auf diesem Baugrundstück ein Hochhaus mit einer maximalen Wandhöhe von 57,0 m mit maximal 15 Geschossen damit realisiert werden.

Stellplätze

Die für das Vorhaben laut städtischer Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können zu etwa einem Drittel (ca. 85 Stellplätze) in der zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht werden. Die übrigen Stellplätze sollen innerhalb des südlich der Saturn-Arena, auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, geplanten Parkhauses der IFG realisiert werden. Die im Zuge des Bauvorhabens entfallenden Stellplätze für die Saturn-Arena sollen ebenfalls in dem neu zu errichtenden Parkhaus nachgewiesen werden.

Grünstrukturen/Freiflächen

Die einreihige Baumreihe entlang der Südlichen Ringstraße bildet eine klare grüne Kante entlang der Verkehrsfläche. Um diese prägende Wirkung auf den Straßenraum dauerhaft sicherzustellen, wird der Baumbestand in diesem Bereich weitestgehend zum Erhalt festgesetzt. Die festgesetzten Abstände des Gebäudes und der Tiefgarage zum Baumbestand wurden vorab mit dem Gartenamt abgestimmt, sodass eine Beeinträchtigung des Wurzelraumes der bestehenden Bäume infolge der Baumaßnahmen nicht zu erwarten ist. Ggf. erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung werden nach Rücksprache mit dem Gartenamt im Rahmen des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages festgelegt.

Erschließung

Durch das geplante Bauvorhaben sowie die mittelfristige Realisierung des nördlich angrenzenden Ideenteils ist eine Anpassung der bestehenden verkehrlichen Erschließung erforderlich. So erfolgt die Haupteerschließung des Vorhabengrundstücks über die Kreuzung Südliche Ringstraße/Manchinger Straße und wird von der Straße bei der Arena über eine neu zu errichtende Straße zwischen der Saturn-Arena und dem Vorhabengrundstück sichergestellt. Die Straße bei der Arena wird gegenüber dem derzeitigen Verlauf leicht in Richtung Süden abgeschwenkt, sodass dadurch Raum für eine zweite Einfahrtspur zu dem auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, geplanten Parkhaus der IFG geschaffen wird. Zudem wird die Geh- und Radwegeverbindung in Hinblick auf die Anbindung an den Klenzepark verbessert.

Bauleitplanverfahren / städtebauliche Verträge

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Da es sich bei der geplanten städtebaulichen Maßnahme um die Entwicklung einer innerstädtischen Fläche handelt und die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche unter 20.000 qm) erfüllt sind, bietet es sich an, das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bauleitplanverfahren im Wege der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Ausschlussgründe gem. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

Die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 sind im Verfahren nach § 13 a BauGB entbehrlich. Allerdings besteht trotz alledem die Notwendigkeit zu prüfen, ob durch die vorliegende Bauleitplanung Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB betroffen sind und -falls ja- diese gem. § 1 Abs. 7 BauGB angemessen in der Planung zu berücksichtigen. Unter den Ziffern 7 bis 15 finden sich in der Planbegründung detaillierte Ausführungen zu den von der Planung berührten Umweltbelangen (z.B. Immissionsschutz, Altlasten, Artenschutz, etc.) und die entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan. Die Ausführungen und Festsetzungen basieren auf den Ergebnissen eingeholter Fachgutachten bzw. erfolgten in Abstimmungen mit den jeweils zuständigen Fachbehörden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Für die geplante Errichtung des Bürogebäudes soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB erstellt werden, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Um die Erschließung des künftigen Bürogebäudes der Vorhabenträgerin sowie der nördlich daran anschließenden Grundstücksteilfläche, welche beim städtebaulichen Wettbewerb 2020 im Rahmen des Ideenteils mitbetrachtet wurde, sicherzustellen, wird von der Möglichkeit des § 12 Abs. 4 BauGB Gebrauch gemacht, einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einzubeziehen. Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit etwas größer als der des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die VR-Bank Bayern Mitte eG ist nach derzeitigem Kenntnisstand in der Lage, das geplante Vorhaben durchzuführen. Die erforderlichen Unterlagen und Nachweise zu den Eigentumsverhältnissen sowie eine Zusage der Realisierungsverpflichtung liegen vor. Nachweise in Bezug auf die Finanzierung werden von der Vorhabenträgerin bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Im weiteren Verfahren ist zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Ingolstadt gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein sogenannter Durchführungsvertrag abzuschließen, in welchem insbesondere Regelungen zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist, sowie zu etwaigen Erschließungsmaßnahmen getroffen werden. Weitere Regelungserfordernisse können sich im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan ergeben. Das Vertragswerk wird von der Verwaltung im Laufe des Aufstellungsverfahrens vorbereitet und den Stadtratsgremien rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss zur Genehmigung vorgelegt.

Anlagen

1. Antrag der VR-Bank Bayern Mitte eG vom 17.07.2020
2. Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan
3. Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
4. Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Blendgutachten; Müller BBM GmbH (Stand 03.05.2021)
6. Erschütterungstechnische Stellungnahme; Müller BBM GmbH (Stand 17.09.2019)
7. Geotechnischer Bericht; Smolczyk & Partner (Stand 21.01.2021)
8. Orientierende abfallrechtliche Einstufung; Smolczyk & Partner (Stand 25.01.2021)
9. Schalltechnische Untersuchung; accon GmbH (Stand 25.05.2021)
10. Verkehrsuntersuchung; Vössing Ingenieurgesellschaft mbH (Stand 09.03.2021)
11. Orientierende qualitative Einschätzung zum Windkomfort; Müller BBM GmbH (21.09.2020)

