

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0164/22</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Wittmann-Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 37
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	16.02.2022	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	24.03.2022	Vorberatung	
Stadtrat	31.03.2022	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I "Donau-Tower",  
**- Entwurfsgenehmigung -**  
 (Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung in der beiliegenden Abwägung entschieden.
  
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ inklusive Begründung sowie der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden genehmigt.  
 Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst ganz oder teilweise(\*) folgende Grundstücke der Gemarkung Ingolstadt: 5356/155\*, 5356/106\*, 5356/185\*.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
 Stadtbaurätin

**Finanzielle Auswirkungen:****Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben		
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	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 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 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 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.09.2021 bis 02.11.2021 durchgeführt.</p>	

## Kurzvortrag:

Der Stadtrat hat am 29.07.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ beschlossen. Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13 a BauGB als Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung durchgeführt. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Vorhabens und im Interesse einer vollumfänglichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde von der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung nach § 13 a Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kein Gebrauch gemacht. Dementsprechend erfolgte in der Zeit vom 30.09.2021 bis 02.11.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Von insgesamt 36 eingegangenen Stellungnahmen teilten neun Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange mit, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen. Die eingegangenen Bedenken- und Anregungen sind in der beigefügten Abwägung wiedergegeben und jeweils mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen 13 Stellungnahmen ein.

An der städtebaulichen Konzeption haben sich in Folge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss ergeben. Vielmehr wurde das von der Vorhabenträgerin geplante Bauvorhaben unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen weiterentwickelt und konkretisiert.

Auf der 3.290 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstücks der FlNr. 5356/155, Gemarkung Ingolstadt, welche derzeit als Parkfläche für die Saturn Arena genutzt wird, soll künftig ein Bürogebäude errichtet werden, welches aus einem 15-geschossigen Hochhausgebäude sowie einem ein- bzw. sechsgeschossigen Nebenanbau besteht. Die Vorhabenträgerin wird den Großteil des Bürogebäudes selbst als neue Firmenzentrale nutzen. Die verbleibenden Büroflächen sollen zur Vermietung dem freien Markt zugeführt werden. Im Erdgeschoss ist neben einem Foyer sowie Service- und Büroflächen auch eine gastronomische Nutzung vorgesehen. In den Geschossen darüber sind hauptsächlich Büronutzungen angedacht. Während auf dem Dach des Hochhausturmes die Installation technischer Aufbauten ergänzt durch eine Photovoltaikanlage vorgesehen ist, sind die Dächer des Sockelgebäudes als zum Teil intensiv begrünte Aufenthalts- und Erholungsbereiche für die MitarbeiterInnen ausgestaltet.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurden folgende Änderungen bzw. Anpassungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen:

- Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde auf Anregung des Tiefbauamtes nach Norden hin erweitert, sodass nun die gesamte neu herzustellende Erschließungsstraße zwischen dem Neubaugebäude und der Saturn-Arena vom Planungsumgriff erfasst ist.
- Auf Antrag der Vorhabenträgerin wurde die laut Bebauungsplanentwurf maximal zulässige Geschossfläche von bisher 14.800 m<sup>2</sup> (Stand Aufstellungsbeschluss) auf 14.850 m<sup>2</sup> erhöht. Begründet wird die Notwendigkeit der Geschossflächenerhöhung seitens der VR-Bank Bayern Mitte eG mit der Fortschreibung der Hochbauplanung und der daraus unter anderem resultierenden Integration der Tiefgaragenzufahrt sowie der Erhöhung der Technikflächen im 14. Obergeschoss.
- Unter Nr. I.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden im Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen.
- Entlang der Straße „Bei der Arena“ wurden drei weitere Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt.

- Am 14. Obergeschoss des Hochhausgebäudes wurde in Absprache mit der Vorhabenträgerin die Zulässigkeit von je einer Werbeanlage auf zwei Gebäudeseiten begrenzt.

### **Hochhauskonzept**

Das geplante Hochhaus befindet sich laut 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. In Verbindung mit der im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhe von maximal 57,0 m ergibt sich ein oberer Höhenbezugspunkt von 423,00 m ü. NHN. Der numerische Wert orientiert sich dabei am oberen Höhenbezugspunkt von 423,00 m ü. NN, der gemäß den Ausführungen des Hochhauskonzeptes als Maximalhöhe für Hochhäuser innerhalb der Ingolstädter Kernstadt festgelegt ist und auf der Höhe des Mittelschiffs des Liebfrauenmünsters in der Altstadt basiert

### **Verschattung**

Um auszuschließen, dass es in Folge des Bauvorhabens zu einer erhöhten Verschattung der umliegenden Bestandsgebäude kommt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Verschattungsstudie durchgeführt. Um eine möglichst repräsentative Aussage über die Verschattungssituation im Jahresverlauf zu erhalten, erfolgte hierbei die Betrachtung zu vier für das Jahr in Bezug auf den Sonnenstand signifikanten Betrachtungszeitpunkten (höchster, mittlerer und niedrigster jährlicher Sonnenstand). Zudem wurde der Schattenwurf des Neubauvorhabens über den jeweiligen Tag verteilt zu verschiedenen Tageszeiten simuliert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass allenfalls in den Wintermonaten, also bei sehr niedrigem Sonnenstand, die Gebäude im Bereich der Südlichen Ringstraße 58-62, welche gewerblich genutzt werden, sowie zum Teil auch das Wohngebäude in der Liegnitzer Straße 1 kurzzeitig vom Schattenwurf des Hochhausturmes erreicht werden. Da die Verschattung der einzelnen betroffenen Gebäude allerdings nur für kurze zeitliche Abschnitte (weniger als 60 Minuten) sowie in den Wintermonaten erfolgt, ist eine Beeinträchtigung der dortigen Bewohnerinnen und Bewohner durch eine vom Donau-Tower ausgehende Verschattung auszuschließen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Besonnung sind an den umliegenden Bestandsgebäuden somit weiterhin erfüllt.

### **Stellplatzbedarf und Nachweis**

#### **Kfz-Stellplätze**

Die für das Neubauvorhaben erforderlichen Kfz-Stellplätze sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens gemäß den Vorgaben der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung nachzuweisen. Demnach kann voraussichtlich etwa ein Drittel der notwendigen Kfz-Stellplätze (ca. 85 Stellplätze) in der zweigeschossigen Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück selbst 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 und gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) dinglich gesichert werden. Die im Zuge des Bauvorhabens entfallenden 110 Stellplätze für die Saturn-Arena sollen ebenfalls in dem neu zu errichtenden Parkhaus auf dem Grundstück der FINr. 5356/169, Gemarkung Ingolstadt, nachgewiesen werden.

#### **Fahrradabstellplätze**

Derzeit ist geplant ca. 60 Fahrradabstellplätze im Neubaugebäude selbst und rund 40 Abstellmöglichkeiten auf den Freiflächen des Vorhabengrundstücks vorzusehen. Bei Bedarf können im näheren Umfeld weitere Fahrradabstellplätze geschaffen werden.

## **Nachhaltigkeit**

Die Überbauung einer bestehenden oberirdischen Stellplatzanlage im Kernstadtbereich stellt eine konsequente Maßnahme der Innenentwicklung dar, da hierdurch baulich mindergenutzte Flächen im Zuge einer verdichteten Bauweise nachhaltig und zukunftsorientiert einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Eine Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen für das Bauvorhaben der Vorhabenträgerin wird hierdurch vermieden.

Gem. Nr. I.9 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auf mind. 40 % der Dachflächen des ein- und sechsgeschossigen Gebäudeteils eine intensive Dachbegrünung mit bienen- und insektenfreundlichen blütenreichen Strauch- und Staudenpflanzen herzustellen. Diese bietet Tieren und Pflanzen künftig einen wertvollen Lebensraum und trägt durch ihre Funktion Staub und Schadstoffe aus der Luft zu binden zudem zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Die Dachbegrünung leistet somit einen positiven Beitrag zum Klimaschutz und zur biologischen Artenvielfalt (Biodiversität). Weiterhin wirkt sich die vorgesehene Dachbegrünung insbesondere bei Starkregenereignissen positiv auf die Grundstücksentwässerung aus, da ein großer Anteil des Niederschlagswassers auf den Dachflächen direkt verdunstet und so dem natürlichen Wasserkreislauf rückgeführt wird. Die verbleibende Niederschlagsmenge wird sukzessive in die geplanten Sickeranlagen auf dem Vorhabengrundstück abgeleitet.

Auf dem Dach des Büroturms ist zudem zur Nutzung regenerativer Energiequellen die Errichtung einer Photovoltaikanlage vorgesehen.

Auch die Planung, Entwicklung und Umsetzung des Neubaugebäudes erfolgt nach einem ganzheitlich nachhaltigen Konzept. So wird neben einer Energieeffizienz gemäß dem BEG 55 Standard von der Vorhabenträgerin zusätzlich das Gütesiegel in Gold der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) angestrebt. Hierbei werden bei der Bewertung die drei zentralen Nachhaltigkeitsbereiche Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles gleichmäßig berücksichtigt. Ziel der Vorhabenträgerin ist es, mit dem „Donau-Tower“ ein Gebäude zu errichten, welches eine möglichst geringe Belastung für die Umwelt darstellt, einen hohen Komfort für den Nutzer bietet und über den gesamten Lebenszyklus hinweg effizient bewirtschaftet werden kann. Um dies zu erreichen wird laut Auskunft der Bauherrin besonderer Wert auf einen umweltschonenden Bauprozess, Barrierefreiheit, Umnutzungsfähigkeit sowie die Auswahl umweltverträglicher Materialien und Baustoffe gelegt.

## **Vertrag über die Verfügungsberechtigung / Durchführungsvertrag**

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ ist von Seiten der Stadt mit der Vorhabenträgerin bis zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag gem. §12 Abs. 1 BauGB abzuschließen. In diesem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin unter anderem das Planungsvorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen sowie die erforderlichen, dem Grunde nach angemessenen, Planungs- und Erschließungskosten (ganz bzw. teilweise) zu tragen.

Der Durchführungsvertrag soll folgende wesentliche Inhalte haben:

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ unter Berücksichtigung der Planungshoheit und Entscheidungsfreiheit des Stadtrates
- Vergabe der Planungsleistungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie für den Freiflächengestaltungsplan an ein geeignetes Planungsbüro und Übernahme sämtlicher diesbezüglich anfallender externer Planungskosten durch die Vorhabenträgerin
- Übernahme von Kosten für im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderliche Fachgutachten durch die Vorhabenträgerin
- Übernahme aller durch das Vorhaben anfallenden kausalen Folgemaßnahmen und –kosten durch die Vorhabenträgerin, soweit diese angemessen sind

- Beginn der Bauarbeiten erst bei Nachweis geeigneter Ersatzstellplätze für die durch das Bauvorhaben entfallenden Stellplatzflächen der Saturn-Arena
- bebauungsplangemäße und vollständige Errichtung des Vorhabens innerhalb der vereinbarten Frist durch die Vorhabenträgerin
- Haftungsausschluss der Stadt insbesondere bei einem Scheitern des Bebauungsplanverfahrens oder der Feststellung der Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt einen entsprechenden Entwurf für den Durchführungsvertrag zu erarbeiten, diesen mit der Vorhabenträgerin abzustimmen und sodann den Stadtratsgremien noch vor Satzungsbeschluss zur Genehmigung vorzulegen.

#### **Anlagen:**

1. Abwägung
2. Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes
3. Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
4. Vorhaben- und Erschließungsplan

Folgende Unterlagen / Gutachten sind im Ratsinformationssystem einzusehen:

5. Blendgutachten; Müller-BBM (Juli/2021)
6. Erschütterungstechnische Stellungnahme; Müller-BBM (Februar/2022)
7. Geotechnischer Bericht; Smoltczyk & Partner (August/2021)
8. Hydrogeologischer Bericht; Smoltczyk & Partner (Februar/2021)
9. Orientierende abfallrechtliche Einstufung; Smoltczyk & Partner (Januar/2021)
10. Schalltechnische Untersuchung; ACCON GmbH (Dezember/2021)
11. Verkehrsuntersuchung; VÖSSING Ingenieurgesellschaft mbH (März/2021)
12. Verschattungsstudie; Schulz und Schulz (November/2021)
13. Orientierende qualitative Einschätzung zum Windkomfort; Müller BBM (September/2020)