

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0668/22</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Münster, Philipp
	Telefon	3 05-21 37
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	15.07.2022	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Stadtrat	26.07.2022	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I "Donau-Tower"  
**- Durchführungsvertrag -**  
 (Referentin: Frau Wittmann-Brand)

**Antrag:**

Dem vorliegenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ingolstadt und der Volksbank-Raiffeisenbank Bayern Mitte eG (Vorhabenträgerin) zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ wird zugestimmt.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand  
 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 checked="" type="checkbox"/> mehrstufig
<p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ in der Zeit vom 05.05.2022 bis 07.06.2022. Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Rahmen der Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan behandelt. Für den vorliegenden Durchführungsvertrag selbst erfolgte kein eigenes Beteiligungsverfahren, allerdings wurden die vorliegenden Stellungnahmen aus dem o.g. Beteiligungsverfahren bei Vertragserstellung berücksichtigt.</p>	

### **Kurzvortrag:**

Mit Beschluss vom 31.03.2022 hat der Ingolstädter Stadtrat den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ im Entwurf genehmigt. Daraufhin wurde in der Zeit vom 05.05.2022 bis 07.06.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Basierend auf den bis dato vorliegenden Stellungnahmen sind aus fachlicher Sicht keine Änderungen in den Planungsunterlagen erforderlich, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan voraussichtlich in der Sitzung am 25.10.2022 den Stadtratsmitgliedern zur Fassung des Satzungsbeschlusses vorgelegt werden kann.

Da es sich bei dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB handelt, ist vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB der Abschluss eines sogenannten Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin erforderlich, in welchem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Mit der Volksbank-Raiffeisenbank Bayern Mitte eG (Vorhabenträgerin) wurde daher unter Einbeziehung der betroffenen städtischen Fachämter sowie unter Mitwirkung einer von der Stadt beauftragten Anwaltskanzlei der in der Anlage beigefügte Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ erarbeitet. Da einzelne vertragliche Regelungen Flächen betreffen, welche derzeit im Eigentum der Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH stehen, ist der Durchführungsvertrag zusätzlich von der Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH mitzuzeichnen.

Der vorliegende Durchführungsvertrag enthält folgende, wesentliche Eckpunkte:

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ unter Berücksichtigung der Planungshoheit und Entscheidungsfreiheit des Stadtrates.
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur vollständigen Errichtung des im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ zugelassenen Bauvorhabens einschließlich der erforderlichen Erschließungsbauwerke sowie der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb festgesetzter Fristen sowie unter Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 120 A Ä I, der Vorhaben- und Erschließungsplanung und der Bestimmungen des Durchführungsvertrages.
- Regelungen zur Herstellung bzw. dem Umbau von Erschließungsanlagen.  
Im Zuge des Bauvorhabens ist zum einen die Errichtung einer Erschließungsstraße zwischen dem Neubauvorhaben und der Saturn-Arena sowie die Errichtung eines für die Allgemeinheit nutzbaren Gehweges auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen. Zum anderen werden mehrere Umbaumaßnahmen an der Straße „Bei der Arena“ bzw. im unmittelbar daran angrenzenden Straßenraum erforderlich. Hierzu wurden in den Vertrag nach Abstimmung mit der Vorhabenträgerin und dem städtischen Tiefbauamt unter Beachtung der Kausalität sowie der Angemessenheit gem. § 12 BauGB Regelungen in Hinblick auf die Bauausführung und die Kostentragung der einzelnen Baumaßnahmen aufgenommen.
- Regelungen zum Nachweis der vom Vorhaben ausgelösten Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder.  
In diesem Zusammenhang verpflichtet sich die Vorhabenträgerin u.a. insgesamt mindestens 10 der auf dem Vorhabengrundstück herzustellenden Kfz-Stellplätze mit Elektroladesäulen auszustatten.

- Vorgaben zum Schutz des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzten Baumbestandes entlang der Südlichen Ringstraße und entlang der Straße „Bei der Arena“ sowie der Bäume des bestehenden Lindenkarrees im Kreuzungsbereich Südliche Ringstraße/ „Bei der Arena“ während der Baumaßnahmen.
- Regelungen zur Anhebung von einzelnen Bestandsbäumen des Lindenkarrees im Kreuzungsbereich Südliche Ringstraße / „Bei der Arena“ um eine nivellierte Anbindung an das Vorhabengrundstück herzustellen.  
Die Anhebung wird in Abstimmung mit dem Gartenamt durch ein fachlich geeignetes Unternehmen durchgeführt. Zudem übernimmt die Vorhabenträgerin gemäß der vertraglichen Bestimmungen eine 10-jährige Bestandsgarantie für die angehobenen Bäume.
- Herstellung der Grünordnung/Freiflächengestaltung im Vorhabengebiet durch die Vorhabenträgerin entsprechend den Vorgaben im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I sowie dem Freiflächengestaltungsplan.
- Von der Vorhabenträgerin während der Bauausführung durchzuführende Vorkehrungen zum Schutz der Bestandsgebäude auf den angrenzenden Grundstücken.

Der erarbeitete Vertragsentwurf ist bereits von der Vorhabenträgerin sowie der Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH unterzeichnet und wird dem Stadtrat nun zur Zustimmung vorgelegt. Es wird um entsprechende Beschlussfassung gebeten.

Mit Schreiben vom 03.05.2022 hat die Vorhabenträgerin bereits einen Bauantrag für das verfahrensgegenständliche Vorhaben beim städtischen Bauordnungsamt eingereicht. Dieser wurde mit Schreiben vom 11.07.2022 durch einen Antrag auf Erteilung einer Teilbaugenehmigung für die Baugrube (Spezialtiefbau sowie Erdarbeiten zur Ausschachtung der Baugrube) ergänzt. Durch den Abschluss des gem. § 12 Abs. 1 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrages kann nun seitens des Bauordnungsamtes die Möglichkeit der Erteilung einer etwaigen (Teil-) Baugenehmigung gem. § 33 Abs. 1 BauGB abschließend geprüft werden.

---

## **Anlagen:**

- Durchführungsvertrag (Anlage 1)
- Lageplan mit Kennzeichnung des Vertragsgebietes (Anlage 2)
- Lageplan mit Kennzeichnung des Vorhabengebietes (Anlage 3)
- Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ mit Stand vom 11.02.2022 (Anlage 4)
- Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ mit Stand vom Januar 2022 (Anlage 5)
- Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus mehreren Plänen, jeweils M 1:500 (Anlage 6)
- Kanalplanung vom 31.01.2022/31.05.2022 (Anlage 7)
- Städtebauliche Grundvereinbarung vom 19.02.2021/02.03.2021 (Anlage 8)
- Abschrift der Urkunde URNr. 1785/18 des Notars Dr. Christian Auktor, Ingolstadt vom 29.11.2018 (Anlage 9 nicht öffentlich)
- Plan „Übersicht Maßnahmenbereiche“ vom 13.07.2022 (Anlage 10)
- Plan „Übersicht erweiterte Erschließungsmaßnahmen“ vom 20.07.2022 (Anlage 11)