

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0046/13</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	15.01.2013	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	05.02.2013	Vorberatung	
Stadtrat	28.02.2013	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 168 E "Hochhaus am Nordbahnhof"

**- Aufstellungsbeschluss -**

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### Antrag:

1. Dem Antrag vom 14.01.2013 der Firma AllfinA & Cie. S.A., Uraniastraße 11, CH - 8001 Zürich, auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Absicherung des Baurechts für ein Hochhaus auf den Grundstücken Flur-Nr. 3409, 3409/3, und 3397 (Teilfläche) der Gemarkung Ingolstadt wird stattgegeben.
2. Das Bauleitplanverfahren wird als Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 und 2 Nr. 1. BauGB durchgeführt.
3. Mit der Antragstellerin (Vorhabensträger) ist ein Durchführungsvertrag vorzubereiten, in dem die Verpflichtung zur Durchführung des Planungsvorhabens sowie die Verpflichtung aller Planungskosten und kausal mit dem Vorhaben verbundenen Folgekosten im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB geregelt ist.

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.		

**Kurzvortrag:**

**Anlass der Planung:**

Mit Schreiben vom 14.01.2013 hat die Firma AllfinA & Cie. S.A., Uraniastraße 11, CH – 8001 Zürich (nachstehend Vorhabensträger genannt) die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Absicherung des Baurechts für die Errichtung eines Hochhauses auf den Grundstücken Flur-Nr. 3409, 3409/03 und 3397 (Teilfläche) der Gemarkung Ingolstadt beantragt.

Der Vorhabensträger möchte auf diesen Grundstücken an der östlichen Ringstraße im Bereich des Nordbahnhofes ein 14-geschossiges Hochhaus mit winkelförmigem Sockelgeschoss errichten. Das Gebäude soll zusammen mit dem neu errichteten Bahnhofsgebäude mit Hochgarage und dem Busbetriebsbahnhof den Übergang vom Bahnhofsgelände hin zur Ringstraße städtebaulich fassen.

Das städtebauliche Konzept sieht den baulichen Abschluss des Quartiers unmittelbar südlich des Nordbahnhofes vor. Entlang der Straße am Nordbahnhof wird die Gebäudefluchtlinie des vorhandenen Hauses Nr. 4 aufgenommen und mit einem winkelförmigen 4-geschossigen Sockelbaukörper entlang der Östlichen Ringstraße weitergeführt.

Die Anordnung des Hochhauses akzentuiert die neu gestaltete Eingangssituation zum

Nordbahnhof mit Vorplatz und wird auch für Bahnreisende ein klar erkennbares Zeichen für die Ankunft in Ingolstadt werden.

Im Gebäude ist die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen (Büroflächen sowie gegebenenfalls Konferenz- und Ausstellungsbereiche) vorgesehen. Mit dem Vorhaben soll der in Ingolstadt dringende Bedarf an Büroflächen im gehobenen Segment gedeckt werden.

Die städtebauliche Situierung und architektonische Formulierung des Baukörpers wurde bereits dem Gestaltungsbeirat der Stadt Ingolstadt mit Ansichten und Perspektiven vorgestellt. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die Höhe des Hochhauses auf 50 m zu beschränken.

Im Weiteren wird auf die beiliegende Projektbeschreibung verwiesen, die Ausführungen zur Erschließung und Art der Nutzung (MI / Mischgebiet) enthält.

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich bereits als gemischte Baufläche dargestellt.

Ein Schwerpunkt der Prüfung und Abwägung werden im Bauleitplanverfahren neben den Erschließungsanforderungen die erforderlichen Abstandsflächen sein. Ebenso sind die Anforderungen an den Schallschutz (Verkehrslärm Westliche Ringstraße und Bahnverkehr) zu prüfen.

Die Gestaltung ist in diesem Anfangsstadium des Bauleitplanverfahrens noch nicht endgültig festgelegt. Hier bietet der Planungsprozeß noch ausreichend Raum, um das städtebauliche Gesamterscheinungsbild des Gebäudekomplexes in den einschlägigen Gremien und in der Öffentlichkeit diskutieren und weiterentwickeln zu können.

#### **Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13 a BauGB:**

Da der Entwicklungsbereich mit seiner Wiedernutzbarmachung und städtebaulichen Aufwertung einer innerstädtischen Fläche 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreitet und eine relevante Beeinträchtigung von Umweltbelangen nicht zu erwarten ist, bietet es sich an, das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bauleitplanverfahren im Wege der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB kann grundsätzlich von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Wegen der städtebaulichen Bedeutung des Planungsvorhabens ist jedoch im vorliegenden Fall zu empfehlen, das Bauleitplanverfahren in Bezug auf die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als Regelverfahren durchzuführen. Auf die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes kann jedoch verzichtet werden. Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die maßgeblichen Umweltschutzgüter werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens geprüft und in der Planbegründung erläutert. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Innenentwicklung nicht erforderlich.

#### **Durchführungsvertrag:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur planungsrechtlichen Absicherung des Baurechts für die Errichtung des geplanten Hochhauses wurde vom Vorhabenträger beantragt. Mit dem Antrag hat der Vorhabenträger erklärt, dass ihm die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke bis zum Satzungsbeschluss zur Verfügung stehen werden und er im Sinne des § 12 BauGB bereit und in der Lage ist, die Planungen und die Realisierung des Vorhabens innerhalb einer noch festzulegenden Frist durchzuführen. Die entsprechenden Finanzierungsnachweise wird er noch vorlegen.

Der Vorhabenträger versichert ferner, dass er sich gegenüber der Stadt in einem noch

abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Durchführung und zur Übernahme sämtlicher mit dem Vorhaben kausal verbundenen Kosten und Folgelasten verpflichtet wird. Dieser Durchführungsvertrag wird von der Verwaltung mit dem Rechtsbeistand des Vorhabenträgers vorbereitet und den Stadtratsgremien bis zur Entwurfsgenehmigung für den Bebauungsplan vorgelegt.

---