

Beschreibung des Projektes „Hochhaus am Nordbahnhof“ in Ingolstadt im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1. Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt an der östlichen Ringstraße im Bereich des Nordbahnhofs Ingolstadt die Errichtung eines 14-geschossigen Hochhauses mit winkelförmigem Sockelgeschoss. Diese Bebauung soll zusammen mit dem neu errichteten Bahnhofsgebäude und dem Busbetriebshof den Übergang vom Bahnhofsgelände hin zur Ringstraße städtebaulich fassen.

Das städtebauliche Konzept sieht den baulichen Abschluss des Quartiers unmittelbar südlich des Nordbahnhofs 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 den Bahnreisenden 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 dem Gestaltungsbeirat der Stadt Ingolstadt mit Ansichten und Perspektiven vorgestellt. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die Höhe des Hochhauses auf 50m zu beschränken.

Die Erschließung des Gebäudes soll von Norden erfolgen, über die neu errichtete Einbahnstraße „Am Nordbahnhof“ zwischen dem Neubau und dem Bestandsgebäude Haus Nr. 4. Über diese Zu- und Abfahrt wird die neu anzulegende Tiefgarage über den Innenhof erschlossen. Die verkehrliche Erschließung der oberirdischen Stellplätze im Innenhof soll über die „Östliche Ringstraße“ erfolgen.

2. Vorgesehene Festsetzungen zur Art der Nutzung

Es ist vorgesehen, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Mischgebiet (MI) festzusetzen. Eine solche an der Baunutzungsverordnung orientierte allgemeine Festsetzung ist möglich geworden durch die Ergänzung des § 12 BauGB um einen Absatz 3a, nachdem zuvor solch allgemeine Festsetzungen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zulässig waren.

Konkretisiert werden muss eine solchermaßen allgemeine Festsetzung mit Blick auf das konkrete Vorhaben im Durchführungsvertrag; im Falle des Hochhauses am Nordbahnhof wird dies vermutlich ausschließlich gewerbliche Nutzung als Büro-, Konferenz- und Ausstellungsflächen sein. Zulässig wird mit der Festschreibung im Durchführungsvertrag lediglich diese konkretisierte Nutzung, nicht aber die allgemeine Nutzung des Mischgebietes. Mittels dieser Konstellation ist es möglich, trotz Festsetzung eines Mischgebietes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine ausschließlich gewerbliche Nutzung des Vorhabens zulässiger Weise sicherzustellen.

Der Vorteil dieser Festsetzungstechnik liegt darin, dass im Rahmen der im festgesetzten Mischgebiet zulässigen Nutzungen etwaige, sich als notwendig erweisende Nutzungsänderungen relativ einfach durch Änderung des Durchführungsvertrages bewerkstelligen lassen und keiner Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedürfen.

3. Bauordnungsrechtliche Gesichtspunkte

Auf Grund des seitens des Vorhabens benötigten Flächenumfangs und des Verzichts des Vorhabenträgers auf eine die 50m Marke überschreitende Hochhausbebauung, wird wahrscheinlich in Richtung der Klinik Dr. Maul in untergeordnetem Umfang eine Abweichung von den erforderlichen Abstandsflächen erforderlich werden. Die Nachbarzustimmung wird der Projektträger beibringen.

14. Januar 2013