

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0309/19</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	09.04.2019	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	07.05.2019	Vorberatung	
Stadtrat	06.06.2019	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 109 N "Hauptbahnhof";

### Aufstellungsbeschluss

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### Antrag:

1. Dem Antrag von Herrn Ferdinand Fäth vom 05.04.2019 auf Einleitung eines Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zur planungsrechtlichen Absicherung des Baurechts für die Neuerrichtung des Ingolstädter Hauptbahnhofsgebäudes wird stattgegeben.
2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 109 N „Hauptbahnhof“, dessen Geltungsbereich entsprechend dem beigefügten Planentwurf Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.Nrn. 5325/14, 5325/12 sowie 5325/136, der Gemarkung Ingolstadt umfasst, wird beschlossen.
3. Das Bauleitplanverfahren soll als Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.
4. In Abstimmung mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) ist von der Verwaltung bis zum Satzungsbeschluss gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Durchführungsvertrag vorzubereiten, in welchem insbesondere Regelungen zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist, sowie zu etwaigen Erschließungsmaßnahmen getroffen werden. Die Verwaltung wird zudem beauftragt, mit dem Vorhabenträger zeitnah einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge des vom Vorhabenträger beabsichtigten Vorhabens sind, abzuschließen. In diesem Vertrag sollen auch Regelungen hinsichtlich der Haftung während des Bauleitplanverfahrens getroffen werden.

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 checked="" 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 und Aushang im Stadtplanungsamt bzw. Veröffentlichung im Internet.</p>	

## **Kurzvortrag:**

### **Anlass der Planung**

Herr Ferdinand Fäth (im folgenden Vorhabenträger genannt) hat mit Schreiben vom 05.04.2019 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Absicherung des Baurechts auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 5325/14, 5325/12 sowie 5325/136, jeweils Gemarkung Ingolstadt, für den Neubau des Ingolstädter Hauptbahnhofgebäudes beantragt.

Herr Fäth beabsichtigt in Kooperation mit der DB Station und Service AG als künftige Eigentümerin des Grundstücks FINr. 5325/14<sup>1</sup>, Gemarkung Ingolstadt, das Bahnhofsgrundstück im Einklang mit den durch den Stadtrat im Zuge des Grundsatzbeschlusses vom 26.07.2018 formulierten städtebaulichen Zielen (vgl. Sitzungsvorlage Session V 0520/18 „Strukturüberlegungen Hauptbahnhof und Umfeld“) neu zu entwickeln.

Der Bereich des Hauptbahnhofes stellt innerhalb der Stadtstruktur eine besondere Situation dar. Zum einen weist der Bahnhof selbst als Hauptanknüpfungsort an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr eine hohe Dynamik an Passanten, Verkehrs- und Informationsströmen auf, zum anderen bietet der Bereich der Münchner Straße mit den vorhandenen urbanen Ansätzen ein besonderes städtebauliches Entwicklungspotential. Durch die Verbesserung der vorhandenen sowie dem Ausbau zusätzlicher infrastruktureller Angebote soll die Attraktivität des Hauptbahnhofareals gesteigert werden und mittelfristig zu einem Stadtteilzentrum für den Süden entwickelt werden. Bei dieser städtebaulichen Zielsetzung kommt der Neuordnung der Fläche des derzeitigen Hauptbahnhofgebäudes, als „Eingangstor zur Stadt“ eine Schlüsselrolle zu.

### **Beschreibung des Vorhabens**

Der Vorhabenträger plant in Kooperation mit der DB Station & Service AG anstelle des bestehenden Bahnhofsgebäudes einen Neubau zu errichten, welcher aus einem zweigeschossigen Sockelbau sowie einem darauf aufgesetzten 14-geschossigen Hochhausturm besteht. Die beiden Sockelgeschosse nehmen die notwendigen bahnbezogenen Nutzungen sowie diverse Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote auf. So beinhaltet das Erdgeschoss neben der großen Bahnhofshalle mit den üblichen bahnnahe Funktionen (Reisezentrum, Fahrgastinformation, Wartebereich etc.) auch Einzelhandelsflächen für die Nahversorgung sowie für die Versorgung mit Reisebedarf. Darüber sollen bahnnahe Verwaltungsbereiche wie Bahnmanagement und Räume für die Bundespolizei untergebracht werden. Im 3. Geschoss befindet sich der Übergangsbereich zum Hochhausturm mit Zugangsmöglichkeiten zum begrünten Flachdach des Sockelbaus. Das 3. bis 16. Geschoss bilden die Hochhausregelgeschosse, in welchen künftig privatwirtschaftlich oder behördlich genutzte Büroeinheiten sowie gegebenenfalls zum Teil ein Hotel untergebracht werden sollen. Die künftigen Nutzungen werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens weiter konkretisiert. Im Untergeschoss befinden sich neben dem zu erhaltenden Leitstellenbunker der Deutschen Bahn weitere Technikbereiche sowie Lager- und Entsorgungsräume.

Der bestehende Höhenunterschied zwischen der Elisabeth- bzw. der Bahnhofstraße und den Bahngleisanlagen wird voraussichtlich mittels einer Außentreppe sowie einer barrierefreien Rampe zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin, vergleichbar der derzeitigen Situation, ausgeglichen. Im Inneren des Bahnhofsgebäudes ist somit nachzeitigem Planungsstand keine Treppenanlage bzw. Rampe hin zu den Bahngleisanlagen erforderlich.

Um eine qualitätsvolle Bebauung sicherzustellen und somit der Schlüsselrolle des Ingolstädter Hauptbahnhofes als „Eingangstor zur Stadt“ gerecht zu werden, wird vom Vorhabenträger 2019 auf Empfehlung des Gestaltungsbeirates ein Plangutachten zur Fassade durchgeführt. Die Ergebnisse finden Eingang in das weitere Verfahren.

---

<sup>1</sup> Das Grundstück FINr. 5325/14, Gemarkung Ingolstadt, steht derzeit noch im Eigentum der DB Netz AG, soll aber aufgrund vertraglicher Vereinbarungen künftig in das Eigentum der DB Station & Service AG übergehen. Ein Vollzug dieser vertraglichen Vereinbarung im Grundbuch steht noch aus, soll aber zeitnah erfolgen.

## **Planungsrechtliche Situation und städtebauliche Beurteilung**

### Bahnrechtliche Widmung Grundstück FlNr. 5325/12, Gemarkung Ingolstadt

Das Flurstück 5325/12 ist derzeit eisenbahnrechtlich gewidmet. Diese Widmung steht der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB nicht entgegen, da die widmungskonforme Nutzung auch nach Umsetzung des Vorhabens in vollem Umfang erhalten bleibt. Dies wurde durch das Eisenbahnbundesamt mit Schreiben vom 03.12.2018 bestätigt. Allerdings ist für den Neubau im Anschluss an das Bauleitplanverfahren gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) eine Plangenehmigung oder eine Planfeststellung durch das Eisenbahnbundesamt erforderlich. Um das nachfolgende eisenbahnrechtliche Genehmigungsverfahren bestmöglich vorzubereiten, findet bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine enge Abstimmung mit dem Eisenbahnbundesamt statt.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den Großteil des Planungsgebietes als Fläche für Bahnanlagen aus. Ein Teilabschnitt der Elisabethstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt. Da, wie eben ausgeführt, die bahnrechtliche Widmung erhalten bleibt und sich nur kleinräumig Änderungen im Straßenraum abzeichnen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

### Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, jedoch nicht im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes. Es wäre daher planungsrechtlich derzeit als unbeplanter Innenbereich nach § 34 zu beurteilen. Da die nähere Umgebung insbesondere von einer dreigeschossigen Bauweise geprägt ist, wäre eine Genehmigung des vom Vorhabenträger beabsichtigten Bauvorhabens nach § 34 BauGB derzeit nicht möglich, sodass ein Bebauungsverfahren für das Vorhaben erforderlich ist.

### Hochhauskonzept

Das Vorhaben liegt im Bereich der im Rahmen des Hochhauskonzeptes festgelegten Entwicklungsachse entlang der Bahnlinie, innerhalb derer Hochhausbebauungen mit einer Höhe von bis zu 50 m als städtebaulich verträglich eingestuft werden. Bei derzeitiger Planung überschreitet das Bauvorhaben mit einer Oberkante des Hochhausturmes von 429,5 m die im Rahmen des Hochhauskonzeptes als bauliche Obergrenze für Hochhäuser in der Kernstadt festgelegte Höhe des Münsters (423,00 m ü. NN) um ca. 7m. Im Laufe des Verfahrens wird mittels einer Sichtfeldanalyse ermittelt, ob durch das Vorhaben städtische Sichtachsen beeinträchtigt werden. Ebenfalls wird im Laufe des Verfahrens die Auswirkung der Gebäudehöhe bezüglich möglicher Verschattungen auf die angrenzende Bestandsbebauung geprüft. Sollten keine Störungen zu erwarten sein, kann aufgrund der besonderen Bedeutung des Standortes von der Höhenbeschränkung abgesehen werden.

### Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK)

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept Ingolstadt ordnet den Hauptbahnhof und sein Umfeld in die Hierarchiestufe des Subzentrums ein, welches als Ergänzungsangebot zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet sicherstellen soll. Die Planung, im Erdgeschoss des geplanten Neubaus ein diverses Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot für die Nahversorgung der Bevölkerung des Ingolstädter Südes vorzusehen und somit das Subzentrum „Hauptbahnhof/Münchner Straße“ weiterzuentwickeln und zu stärken, steht mit den Vorgaben des SEEK in Einklang.

### Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt im 1993 ausgewiesenen Sanierungsgebiet Prinzenviertel, welches im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, was bedeutet, dass nach Abschluss der Sanierung keine Ausgleichsbeträge zu erwarten sind. Nach § 3 der betreffenden Satzung finden die Genehmigungspflichten des § 144 BauGB Anwendung. Da das Förderprogramm bereits abgelaufen ist, sind keine Fördermittel mehr zu erwarten.

### Stellplatzbedarf

Das Vorhaben wird neben der Bestandsnutzung „Bahnhof“ durch neu geschaffene Nutzungen einen Stellplatzbedarf auslösen. Die Anzahl der zusätzlich benötigten Stellplätze ist abhängig von der späteren Nutzung und wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort kann auf dem Vorhabengrundstück weder eine Tiefgarage noch eine oberirdische Stellplatzanlage realisiert werden, weshalb die benötigten Stellplätze in der näheren Umgebung nachgewiesen bzw. neu errichtet werden müssen.

### **Bauleitplanverfahren / städtebauliche Verträge**

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Da es sich im vorliegenden Fall um die Entwicklung einer innerstädtischen Fläche handelt, deren Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und nach derzeitiger Sachlage hierdurch kein Vorhaben begründet wird, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) auslöst sowie 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. Obwohl bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB zur Verfahrensvereinfachung grundsätzlich von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann, soll hiervon im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht werden. Das Bauleitplanverfahren soll somit in Bezug auf die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Regelverfahren durchgeführt werden. Auf die Erstellung eines gesonderten Umweltberichts kann dagegen verzichtet werden. Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die maßgeblichen Umweltbelange werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens geprüft und in der Planbegründung erläutert. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Innenentwicklung nicht erforderlich.

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Für den geplanten Bahnhofsneubau soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB erstellt werden. Allerdings wird von der Möglichkeit des § 12 Abs. 4 BauGB Gebrauch gemacht, einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der Übergang zu den öffentlichen Bereichen des Bahnhofsvorfeldes im Rahmen der Planung mitberücksichtigt werden kann. Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit geringfügig größer als der des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Gem. § 12 BauGB muss der Vorhabenträger in der Lage sein, das beabsichtigte Vorhaben innerhalb der im Durchführungsvertrag bestimmten Zeit zu verwirklichen. Eine grundlegende Voraussetzung hierfür ist die Verfügungsgewalt über das betreffende Vorhabengrundstück. Da das Grundstück FINr. 5325/14, Gemarkung Ingolstadt, künftig im Eigentum der DB Station & Service stehen wird, Vorhabenträger jedoch Herr Fäth sein wird, haben beide Parteien eine vertragliche „Vereinbarung zur Überlassung des Baugrundstücks für den beabsichtigten Neubau auf dem Areal des Empfangsgebäudes Ingolstadt Hbf“ datiert auf den 14.02/19.02/25.02. 2019 geschlossen. Diese Absichtserklärung ist im Laufe des Verfahrens durch ein ergänzendes Vertragswerk zwischen der DB Station & Service AG und dem Vorhabenträger hinsichtlich Verfügungsberechtigung über das Vorhabengrundstück FINr. 5325/14 weiter zu konkretisieren.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB ist gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt 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. Der gem. § 12 BauGB erforderliche Durchführungsvertrag wird von der Verwaltung im Laufe des Aufstellungsverfahrens vorbereitet und den Stadtratsgremien rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 109 N „Hauptbahnhof“ zur Genehmigung vorgelegt.

#### Städtebaulicher Vertrag – Grundzustimmung und Kostenübernahmevereinbarung

Aus Gründen der Rechtsklarheit soll vorab mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag als Grundzustimmung und Kostenübernahmevereinbarung abgeschlossen werden. In diesem werden die wesentlichen Eckpunkte der weiteren Zusammenarbeit zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 109 N „Hauptbahnhof“ vertraglich fixiert. Dies ist insbesondere deshalb erforderlich, da der gem. § 12 BauGB erforderliche Durchführungsvertrag (s. oben) in der Regel erst zu einem späteren Zeitpunkt im Aufstellungsverfahren abgeschlossen werden kann. Bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages werden seitens der Stadtverwaltung und des Vorhabenträgers allerdings bereits Leistungen in Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes erbracht (z.B. Planungsleistungen, Einholen von Gutachten etc.). Um das Risiko gemeindlicher Vorlaufkosten sowie ein bestehendes Haftungsrisiko der Stadt soweit wie möglich zu minimieren, soll entsprechend dem Beschlussantrag mit dem Vorhabenträger zeitnah ein städtebaulicher Vertrag zur Grundzustimmung und Kostenübernahme mit im Wesentlichen folgenden Regelungen abgeschlossen werden:

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens Nr. 109 „Hauptbahnhof“ unter Berücksichtigung der Planungshoheit und Entscheidungsfreiheit des Stadtrates,
- Haftungsausschluss der Stadt, insbesondere für den Fall, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt wird, sowie für den Fall des Scheiterns des Bebauungsplanverfahrens oder der Feststellung der Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung,
- Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge des vom Vorhabenträger beabsichtigten Vorhabens sind (u.a. Kosten für erforderliche Fachgutachten).