

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0006/18</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-2110
	Telefax	3 05-2149
E-Mail		
Datum	15.01.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	30.01.2018	Vorberatung	
Stadtrat	08.02.2018	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 Ä III "Bebauung Ecke Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-Straße"

### Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### Antrag:

1. Dem Antrag der „aaa Real Estate AG“ auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zur planungsrechtlichen Absicherung des Bauvorhabens an der Ecke Theodor-Heuss-Straße/Friedrich-Ebert-Straße auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 3794/2 der Gemarkung Ingolstadt wird zugestimmt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan, der in Teilbereichen den Bebauungsplan Nr. 118 Ä I – „Gebiet zwischen Römerstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Unterer Grasweg und Scheffelstraße“ ändert, wird aufgestellt. Das Bauleitplanverfahren wird gemäß §13 a BauGB durchgeführt.
3. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 118 Ä III „Bebauung Ecke Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-Straße“ ist zwischen der Stadt Ingolstadt und der Vorhabenträgerin bis zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Die Verwaltung wird beauftragt einen entsprechenden mit der Vorhabenträgerin abgestimmten Vertragsentwurf vorzubereiten. Die Verwaltung wird zudem beauftragt, mit der Vorhabenträgerin zeitnah einen Vorvertrag zum Durchführungsvertrag abzuschließen, in welchem Regelungen hinsichtlich der Kostentragung und der Haftung während des Bauleitplanverfahrens vereinbart werden.

gez.

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:**

Die „aaa Real Estate AG“ (im Folgenden Vorhabenträgerin) hat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Absicherung des Baurechts für die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes an der Ecke Theodor-Heuss-Straße/Friedrich-Ebert-Straße für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 3794/2 der Gemarkung Ingolstadt beantragt.

**Vorstellung der Vorhabenträgerin**

Die „aaa Real Estate AG“ ist ein mittelständisches Bauträgerunternehmen mit Sitz in Schwaig bei Nürnberg und einer Niederlassung in Würzburg. Das Unternehmen wurde 2001 gegründet und beschäftigt 13 Mitarbeiter.

Das Leistungsspektrum der „aaa Real Estate AG“ umfasst neben der Konzeption und Gestaltung neuer Immobilien auch den Umbau und die Kernsanierung bereits bestehender Gebäude. Das Unternehmen erstellt sowohl Eigentumswohnungen für den Verkauf, als auch Mietwohnungen für den eigenen, langfristigen Bestand.

Pro Jahr entstehen durch die „aaa Real Estate AG“ ca. 50 Wohnungen. Seit der Gründung der AG wurden etwa 500 Wohnungen errichtet oder umgebaut und an Käufer bzw. Mieter übergeben.

## **Beschreibung des Vorhabens**

Die Vorhabenträgerin plant die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes, in dem insgesamt ca. 25 Wohneinheiten entstehen sollen. Das auf dem Areal derzeit vorhandene, zweigeschossige Bestandsgebäude Friedrich-Ebert-Straße 91 und die zugehörigen Nebengebäude sollen zu diesem Zweck abgebrochen und die Fläche neu geordnet werden.

Im Gebäudeinneren sind für das erste bis sechste Obergeschoss Zwei- und Drei-Zimmer Wohnungen sowie ein Penthouse mit zwei Drei- bis Vier-Zimmer Wohnungen vorgesehen. Im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss soll die Möglichkeit bestehen, in begrenztem Umfang Flächen für Büronutzungen und nicht störende gewerbliche Einheiten anzusiedeln.

Da die Nutzung des geplanten Gebäudes überwiegend dem Wohnen gewidmet ist, soll der Baukörper einerseits eine Abschirmung zur Straße bieten und sich andererseits in Richtung Süden und Westen öffnen, um einen wohnlichen Charakter zu schaffen. Für eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes wird an der Nord-Ost-Ecke ein großzügiger Eingangsbereich auf Straßenniveau geschaffen. Über ein verglastes Foyer gelangt man auf die erste Obergeschossebene bzw. auf ein erhöhtes Hochparterre. Eine im Erdgeschoss des Gebäudes angestrebte öffentliche Nutzung, soll zu einer Belebung des Standortes beitragen.

Um ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, ist die Errichtung einer Parkgarage auf dem Vorhabengrundstück geplant. Diese wird halb unter das Straßenniveau versenkt und ragt umlaufend wie ein Sockel ca. 1,50 – 1,80 m über das Straßenniveau heraus. Die hier entstehende erhöhte Fläche wird intensiv begrünt, so dass eine Nutzungsqualität für die Bewohner des ersten Geschosses entsteht.

## **Planungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich bereits als Wohnbaufläche aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Der Planungsumgriff ist Teil des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 118 Ä I – „Gebiet zwischen Römerstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Unterer Grasweg und Scheffelstraße“. Dieser weist für Vorhabengrundstück als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ aus und setzt einen eng bemessenen Bauraum für eine zweigeschossige Bebauung mit einer GFZ von 0,5 und einer GRZ von 0,3 fest. Eine Genehmigung des von der Vorhabenträgerin beantragten Bauvorhabens auf Grundlage des bereits bestehenden Bebauungsplanes ist somit nicht möglich.

Im Umkreis des Bauvorhabens liegt eine Mischung aus zwei- bis sechsgeschossigen Wohnungsbauten und einzelnen Gewerbeeinheiten vor. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Lagerplatz einer Baufirma.

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich, der im Hochhauskonzept der Stadt Ingolstadt als potentiell geeignetes Areal für Hochhäuser zwischen 30 und 35 Metern Gebäudehöhe eingestuft wurde.

## **Städtebauliche Beurteilung**

Anlass der Planung ist das stetige Wachstum der Stadt Ingolstadt, das weiterhin einen starken Druck auf den örtlichen Wohnungsmarkt erzeugt. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, sollen vor allem auf innerstädtischen Flächen mit einer guten ÖPNV- Anbindung, wie im vorliegenden Fall, Wohnbauprojekte mit einer angemessenen Dichte an Bebauung ermöglicht werden.

Das Grundstück liegt an einer Stelle, an der städtebaulich eine höhere Bebauung vertretbar ist. Die zur Verfügung stehende Grundstücksgröße von 1.154 m<sup>2</sup> lässt aber selbst bei einer Festsetzung der verminderten Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO nur eine Bebauung bis ca. 30 m Höhe zu. Zudem ist dem Investor aus wirtschaftlichen Gründen daran gelegen, unter der Hochhausgrenze zu bleiben.

Das Vorhabengrundstück liegt an einer vielbefahrenen Straßenkreuzung, sodass aus verkehrsplanerischer Sicht eine Einfahrt für die Bewohner nur an der südlichen Grundstücksgrenze in der Friedrich-Ebert-Straße möglich ist.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ist das Planungsgebiet über die Haltestellen „Feldschlössl“ in unmittelbarer Nähe im Norden sowie „Umlandstraße“ in ca. 300 m Entfernung südlich durch mehrere Linien gut an das städtische Busnetz angeschlossen.

Im weiteren Verfahren wird der Vorhaben- und Erschließungsplan und somit auch die Gestaltung des Vorhabens weiter konkretisiert werden. Hierbei soll aus städtischer Sicht darauf hingewirkt werden, dass bei der Gestaltung des Erdgeschosses insbesondere an der zur Friedrich-Ebert-Straße zugewandten Gebäudeseite eine öffentliche Nutzung, beispielsweise in Form eines Cafés oder Stadtteiltreffs, vorgesehen wird. Diese trägt zu einer Belebung des öffentlichen Raumes an dieser exponierten Stelle bei.

## **Bauleitplanverfahren**

Da es sich bei dem betreffenden Grundstück der FINr. 3794/2, Gemarkung Ingolstadt, um die städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Fläche handelt, deren Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> 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. 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.

## **Durchführungsvertrag**

Wie oben dargestellt, soll für das von der „aaa Real Estate GmbH“ geplante Vorhaben ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes durchgeführt werden.

In diesem Zusammenhang ist gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt ein sogenannter Durchführungsvertrag abzuschließen, in welchem sich die Vorhabenträgerin unter anderem zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der mit dem Vorhaben kausal verbundenen Kosten und Folgelasten verpflichtet. Weitere Regelungserfordernisse können sich im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 Ä III „Bebauung Ecke Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße“ ergeben. Der gem. § 12 BauGB erforderliche Durchführungsvertrag wird somit von der Verwaltung im Laufe des Aufstellungsverfahrens vorbereitet und den Stadtratsgremien rechtzeitig vor Satzungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 Ä III „Bebauung Ecke Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße“ zur Genehmigung vorgelegt.

## **Vorvertrag**

Aus Gründen der Rechtsklarheit soll vorab mit der Vorhabenträgerin ein Vorvertrag zum Durchführungsvertrag abgeschlossen werden, in welchem die wesentlichen Eckpunkte der weiteren Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 Ä III „Bebauung Ecke Friedrich-Ebert-Straße/ Theodor-Heuss-Straße“ vertraglich fixiert werden. Dies ist insbesondere deshalb erforderlich, da der gem. § 12 BauGB erforderliche Durchführungsvertrag in der Regel erst zu einem späteren Zeitpunkt im Aufstellungsverfahren abgeschlossen werden kann (vgl. hierzu Ausführungen unter Punkt G.1 des Kurzvortrages).

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 Nr. 118 Ä III „Bebauung Ecke Friedrich-Ebert-Straße/ Theodor-Heuss-Straße“ 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 der Vorhabenträgerin zeitnah ein Vorvertrag abgeschlossen werden, welcher im Wesentlichen folgende Regelungen trifft:

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens Nr. 118 Ä III „Bebauung Ecke Friedrich-Ebert-Straße / Theodor-Heuss-Straße“ 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 sämtlicher Kosten für im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderliche Fachgutachten durch die Vorhabenträgerin,
- Übernahme aller Maßnahmen und Kosten durch die Vorhabenträgerin, die im Zusammenhang mit der Planung und der Durchführung des Vorhabens anfallen und mit diesem in ursächlichem Zusammenhang stehen.