

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0263/21</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Wittmann-Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 37
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	29.03.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	28.04.2021	Vorberatung	
Stadtrat	11.05.2021	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Entwicklung „Bei der Saturn-Arena“ – Rahmenplan  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

Dem Rahmenplan „Bei der Saturn-Arena“ wird zugestimmt.

Er umfasst ganz oder teilweise(\*) die Grundstücke mit den Flurnummern 4958/2\*, 5356/106\*, 5356/155\*, 5356/178\*, 5356/179\*, 5356/185\*, 5356/196, 5356/198\*, 5356/200 sowie 5356/207\*, der Gemarkung Ingolstadt.

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.		

**Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**  ja  nein

**Kurzvortrag:**

1. Anlass und Ziel des Rahmenplans

Im Rahmen einer nachhaltigen sowie zukunftsorientierten Stadtentwicklung ist ein besonderes Augenmerk auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme von Grund und Boden zu legen. Hierbei erlangen insbesondere städtebauliche Maßnahmen der Innenentwicklung vor allem durch die Wiedernutzbarmachung mindergenutzter Flächen, wie beispielsweise oberirdische Stellplatzanlagen, welche einen hohen Flächenverbrauch aufweisen und zumeist nur temporär genutzt werden, eine entscheidende Bedeutung.

Mit Beschluss vom 25.10.2018 (Session-Vorlage V0804/18/2) hat der Ingolstädter Stadtrat dem Antrag der Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH, eine ca. 6.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Parkplatzes östlich der Saturn-Arena städtebaulich zu entwickeln, grundsätzlich zugestimmt. Gleichzeitig bestand Einverständnis ca. die Hälfte der Fläche an die Volksbank Raiffeisenbank Bayern Mitte eG (im Weiteren VR-Bank Bayern Mitte) für die Errichtung ihrer Unternehmenszentrale zu verkaufen.

Aufgrund der exponierten Lage im Kreuzungsbereich Südliche Ringstraße/Manchinger Straße wurde Anfang 2020 ein Realisierungs- und Ideenwettbewerb für die städtebauliche Entwicklung

der Parkplatzflächen ausgelobt. Während die Fläche der VR-Bank Bayern Mitte (Bereich A des Rahmenplanes) Bestandteil des Realisierungswettbewerbes war, wurden die direkt nördlich anschließenden Flächen (Bereich B des Rahmenplanes) in Form eines Ideenteils städtebaulich mitbetrachtet.

Um die in Folge der beiden Bauvorhaben entfallenden ca.230 Stellplätze für die Saturn-Arena zu kompensieren, ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses durch die IFG Ingolstadt Kommunalunternehmen AöR (im Weiteren IFG) erforderlich. Dieses soll unter Bezugnahme auf den eben bereits erwähnten Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 25.10.2018 auf dem bestehenden öffentlichen Parkplatz südlich der Saturn-Arena entstehen. Im Vorgriff auf den erforderlichen Parkhausneubau wurde von Seiten der IFG bereits die Erteilung eines Vorbescheides zum Bau eines Parkhauses beantragt. Der Antrag liegt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit in der Sitzungsvorlage V0249/21 zur Entscheidung vor, sodass auf den Inhalt dieser Sitzungsvorlage Bezug genommen wird.

Aufgrund der geplanten Hochbaumaßnahmen und dem damit in Zusammenhang stehenden geänderten Verkehrsaufkommen ist zudem, wie unter Nr. 7.3 der Planbegründung ausführlich dargestellt, teilweise eine mit Kosten verbundene Anpassung bzw. Neuorganisation der Verkehrsflächen erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung wird für die eben angesprochenen Baumaßnahmen in Hinblick auf Lage sowie Umfang ein städtebaulicher Rahmen definiert. Im Gegensatz zu einem Bebauungsplan stellt der Rahmenplan ein sogenanntes informelles Planungsinstrument dar und hat keine direkte Rechtswirkung nach außen. Allerdings besitzt er für die Verwaltung und für die politischen Gremien einen sogenannten Selbstbindungscharakter, sodass die Vorgaben des Rahmenplanes bei den weiteren Planungen der oben genannten Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.

## 2. Bereich A des Rahmenplanes (Realisierungsteil, VR-Bank Bayern Mitte)

Für die Umsetzung des Siegerentwurfes im Bereich des Realisierungsteiles hat die VR-Bank Bayern Mitte mit Schreiben vom 17.07.2020 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Derzeit laufen bereits die entsprechenden Vorarbeiten, sodass der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Bauvorhaben dem Stadtrat im Anschluss an den Rahmenplanbeschluss in einem der nachfolgenden Sitzungsdurchläufe zur Entwurfsgenehmigung vorgelegt werden soll.

Auf der ca. 3.290 m<sup>2</sup> großen Grundstücksteilfläche soll ein Bürohochhaus mit einem ein- bzw. sechsgeschossigen Nebenanbau entstehen. Die Gesamthöhe des 15-geschossigen Hochhausturmes liegt nach derzeitiger Planung bei 57 m. Das Bürohochhaus wird durch die VR-Bank Bayern Mitte selbst bezogen, der Nebenanbau soll zur Vermietung als Büroflächen dem freien Markt zugeführt werden. Im Rahmenplan wird das Maß der baulichen Nutzung über die maximalen Wandhöhen der einzelnen Gebäudeteile sowie über die Geschossflächenzahl (GFZ) fixiert. Die GFZ erreicht bei einer vorgesehenen Geschossfläche von ca. 14.774 m<sup>2</sup> einen Wert von 4,49. Zudem ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen, in welcher gut ein Drittel der für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden kann. Die fehlenden Stellplätze sollen innerhalb des südlich der Saturn-Arena geplanten Parkhauses der IFG realisiert werden.

## 3. Bereich B des Rahmenplanes (Ideenteil)

Im Siegerentwurf des Büros Schulz&Schulz Architekten folgt das Gebäude auf dem Grundstück des Ideenteils der Formsprache des Bürohochhauses. So wird für diesen Teilbereich ebenfalls eine Gliederung des künftigen Baukörpers in einen erdgeschossigen Sockelbau, auf dem zwei höhere sechs- bzw. achtgeschossige Gebäudeteile angeordnet werden können, vorgesehen. Die maximale Geschossfläche beträgt in diesem Bereich rund 7.950 m<sup>2</sup> und entspricht somit einer GFZ von 2,79. Die erforderlichen Stellplätze sollen auch in diesem Teilbereich des Rahmenplanes in

einer Tiefgarage sowie dem geplanten Parkhausneubau südlich der Saturn-Arena nachgewiesen werden.

#### 4. Grünstrukturen/Freiflächen

Das gesamte bauliche Areal westliche der Südlichen Ringstraße wird durch bestehende Baumstrukturen gefasst. Die einreihige Baumreihe entlang der Südlichen Ringstraße bildet eine klare grüne Kante entlang der Verkehrsfläche und die im Kreuzungsbereich Südliche Ringstraße/Manchinger Straße vorhandenen Lindenkarrees markieren nicht nur die Eckpunkte der Kreuzung, sondern betonen zudem auch den Zugang zum Klenzepark. In den Auslobungsunterlagen zum Realisierungs- und Ideenteil wurde der Erhalt des Lindenkarrees im Kreuzungsbereich sowie der Baumallee entlang der Südlichen Ringstraße als zwingende Vorgabe formuliert und im vorliegenden Rahmenplan entsprechend abgebildet. Im Zuge der baulichen Entwicklung auf den Stellplatzflächen östlich der Saturn-Arena und der Anpassung im Straßenraum werden jedoch Bäume entfallen.

In den nachgelagerten Bauleitplanverfahren für die Teilbereiche A und B des Rahmenplanes werden weitere Aussagen zur Einbindung der bestehenden Grünstrukturen in das Freiflächenkonzept erwartet. Darüber hinaus soll für die entfallenden Bäume eine Kompensation z.B. in Form von Dachbegrünungen erfolgen.

#### 5. Verkehrliche Abwicklung

Durch die Bebauung auf den Flächen des Realisierungs- und Ideenteiles werden zusätzliche Verkehre entstehen, die eine mit Kosten verbundene Anpassung der verkehrlichen Erschließung erfordern. Die Haupteinschließung der beiden Baufelder im Norden des Rahmenplanes erfolgt über die Kreuzung Südliche Ringstraße/Manchinger Straße und wird von der Straße Bei der Arena über eine neu zu errichtende Straße zwischen der Saturn-Arena und den Baufeldern, welche am nördlichen Ende des Parkplatzes an das bestehende Straßennetz angebunden wird, sichergestellt. Die bestehenden Senkrechtparkplätze entlang der Westseite des Plangebiets (größtenteils Behinderterstellplätze für die Saturn-Arena) werden durch die geplante bauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Die Straße Bei der Arena wird gegenüber dem derzeitigen Verlauf leicht in Richtung Süden abgelenkt, sodass dadurch Raum für eine zweite Einfahrtspur zum geplanten Parkhaus der IFG geschaffen wird. Die derzeitige reine Rechtsabbiegerspur als Zufahrt zu den Stellplätzen östlich der Saturn-Arena wird künftig zusätzlich in gerader Richtung befahrbar sein. Zudem wird die Geh- und Radwegeverbindung in Hinblick auf die Anbindung an den Klenzepark verbessert.

Eine bereits vor Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbes in Auftrag gegebene Verkehrsuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Verkehre (insbesondere bei Großveranstaltungen in der Saturn-Arena) am bestehenden Kreuzungspunkt Südliche Ringstraße/Manchinger Straße nicht leistungsfähig abgewickelt werden können. Mit der Schaffung einer neuen Einmündung als Linksabbieger in die Straße Bei der Arena auf Höhe des bestehenden Fahrradgeschäftes ergibt sich eine gleichmäßigere Verkehrsbelastung im Umfeld der Saturn-Arena, sodass der vorliegende Rahmenplan auch die in diesem Zusammenhang erforderlichen Baumaßnahmen abbildet.

---

#### Anlagen:

1. Begründung zum Rahmenplan
2. Rahmenplan