

BESCHLUSSVORLAGE V0167/22 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Wittmann-Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	17.02.2022	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	24.03.2022	Vorberatung	
Stadtrat	31.03.2022	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 168 F "Ettinger Straße Ecke Hindenburgstraße"

- Grundsatzbeschluss -

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Dem Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanverfahrens Nr. 168 F „Ettinger Straße Ecke Hindenburgstraße“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger das vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren vorzubereiten.
3. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3155/210, 3155/211, und 3155/264 der Gemarkung Ingolstadt.
4. Eine Höhenentwicklung von ca. 50 m (max. 423,00 m ü.N.N.) ist zu prüfen.
5. 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.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben		
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	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 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:

Die Euroboden Ettinger Straße GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Stefan Höglmaier, Bavariafilmplatz 7, 82031 Grünwald, hat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans zur planungsrechtlichen Absicherung des Baurechts auf den in Anlage 2 gekennzeichneten Flächen für die Errichtung einer Bebauung mit Wohnnutzung beantragt.

Das Grundstück ist trotz seiner exponierten Lage im Kreuzungspunkt mehrerer Stadtviertel aktuell untergenutzt. Der dort befindliche Edeka-Markt ist seit Juli 2021 geschlossen. Seit Ende des Jahres ist dort ein Impfzentrum eingerichtet. Aufgrund von Vertragsbedingungen darf an dieser Stelle kein Supermarkt mehr entstehen. Die Umgebung weist eine stark heterogene Struktur mit 3- bis 5-geschossigem Zeilenwohnbau aus den 1960er Jahren mit Nachverdichtungen aus den 1990er Jahren sowie gewerbliche Nutzungen auf.

Bereits am 08.06.2018 beantragte die Grundbesitz Reg10 GmbH die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das besagte Grundstück. Im Gestaltungs- und Planungsbeirat wurden am 17.10.2018 drei Varianten eines 15-geschossigen Hochhauses mit überwiegender Büronutzung vorgestellt. Grundsätzlich wäre eine Bauhöhe mit maximal 423 m ü.N.N. am Planungsort vorstellbar gewesen, jedoch fehlte es an der Entwicklung einer urbanen öffentlichen Qualität in Bezug auf Freiflächen, Platzgestaltung und Berücksichtigung der Verkehrsthemen sowohl der Nutzer der Bebauung als auch ihrer Nachbarschaft. Es herrschte Konsens darüber, dass das Quartier einen Entwicklungsschub benötigt, der mittels eines markanten Ortes innerhalb der heterogenen städtischen Struktur geschaffen werden soll.

Die Vorhabenträgerin plant, eine starke architektonische Marke für attraktives Wohnen zu setzen und durch die Innenentwicklung der Stadt die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verringern. Ein besonders ausgeprägtes Sockelgeschoss hält dabei Raumangebote für die Öffentlichkeit in Form einer Ladenzeile und/oder für soziale Einrichtungen bereit. Das Konzept soll als Bindeglied zwischen den bestehenden Gewerbegebieten und der historischen Altstadt fungieren. Bei der Planung wird auch die Grünordnung berücksichtigt, die zum lokalen Mikroklima und der Aufenthaltsqualität beiträgt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt stellt den Bereich als gemischte Bauflächen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans, sondern im sogenannten unbeplanten Innenbereich und ist somit baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund des bestehenden Baurechts ist die Umsetzung einer markanten Gebäudesilhouette nicht möglich, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Im Hochhauskonzept der Stadt Ingolstadt vom April 2016 befindet sich der Vorhabenbereich innerhalb des potentiell geeigneten Gebiets für Hochhäuser zwischen 30,00 m und 35,00 m. Aufgrund der städtebaulich prägnanten Lage an der Kreuzung Richard-Wagner-Straße / Ettinger Straße und des direkt angrenzenden Potentialraumes für Hochhäuser von 50 m ist das konkrete Grundstück in der Empfehlung des Gestaltungsbeirats einer Höhenentwicklung mit ca. 50 m als vorstellbar erachtet worden: „Grundsätzlich wäre an diesem Ort eine Bauhöhe bis 50 m gemäß des Städtischen Hochhauskonzepts denkbar. Eine solche Bauhöhe zu beanspruchen erfordert aber auch, dass das Projekt im Gegenzug dem Quartier an diesem Ort urbane öffentliche Qualitäten schafft.“

Weiterhin liegt das Planungsgrundstück innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Soziale Stadt Piusviertel, dessen Ziele in Bezug auf das geplante Vorhaben zu prüfen sind.

Für die geplante Neuordnung des Areals soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB erstellt werden. Danach muss der Vorhabenträger in der Lage sein, das beabsichtigte Vorhaben innerhalb einer bestimmten Zeit zu verwirklichen, die vertraglich definiert wird.

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. 168 F „Ettinger Straße Ecke Hindenburgstraße“ vertraglich fixiert. Dies ist insbesondere deshalb erforderlich, da der nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderliche Durchführungsvertrag in der Regel erst zu einem späteren Zeitpunkt im Aufstellungsverfahren abgeschlossen werden kann. Bis zum Abschluss des Durchführungsvertrags werden seitens der Stadtverwaltung und des Vorhabenträgers allerdings bereits Leistungen in Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Aufstellungs- und Grünordnungsplanes erbracht (z.B. Planungsleistungen, Einholung 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 abgeschlossen werden.

Ziel des Grundsatzbeschlusses ist es, der Euroboden Ettinger Straße GmbH zu signalisieren, dass mit einer Entwicklung des Plangebiets Einverständnis besteht und diese somit in weitere Planleistungen für die Schaffung eines signifikanten Blickpunktes für das sich nach Norden entwickelnde Wohnviertel St. Pius eintreten kann.

Anlagen

Anlage 1: Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Anlage 2: Plankonzept, Stand Februar 2022