

BESCHLUSSVORLAGE V0200/22 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	28.02.2022	

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. 109 N „Hauptbahnhof“;
- erneute Entwurfsgenehmigung -
 (Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung in der beiliegenden Abwägung entschieden.
2. Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 109 N „Hauptbahnhof“ inklusive Begründung sowie der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden genehmigt.
 Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst ganz oder teilweise(*) folgende Grundstücke der Gemarkung Ingolstadt: 5325/12*, 5325/14*, 5325/136*, 5325/194, 5325/196.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Hierbei können Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung sowie die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

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:

Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.

Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.

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 type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input type="checkbox"/> mehrstufig

Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:

Die gesetzlich vorgeschriebene förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.12.2021 bis 11.01.2022 durchgeführt.

Kurzvortrag:

Am 28.10.2021 hat der Stadtrat den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 109 N „Hauptbahnhof“ sowie den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan jeweils im Entwurf genehmigt. In der Zeit vom 09.12.2021 bis 11.01.2022 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Die in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Abwägung wiedergegeben und jeweils mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

1. Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Nr. I.2

Aufgrund der vom Handelsverband Bayern e.V. im Zuge des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der laut Bebauungsplanentwurf grundsätzlich zulässigen Einzelhandelsverkaufsflächen wurden im Sinne eines ordnungsgemäßen Interessensausgleichs nach § 1 Abs. 7 BauGB Änderungen bei Ziffer I.2 des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 109 N „Hauptbahnhof“ vorgenommen.

Um den Bedenken des Handelsverbandes Rechnung zu tragen und ein verträgliches, auf die Versorgung der Reisenden sowie der Bürgerinnen und Bürger im direkten Umfeld des Hauptbahnhofes ausgerichtetes Einzelhandelsangebot sowie eine kleinteilige Nutzungsmischung zu sichern, wurden im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger die zulässigen Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, sowie Reform- und Drogeriewaren im Vergleich zur Entwurfsgenehmigung von ursprünglich 750 m² auf 500 m² pro Einheit reduziert. Gleichzeitig wurde die Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe insgesamt auf maximal 50 % der Geschossfläche im Erdgeschoss begrenzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Einzelhandelnutzungen im künftigen Bahnhofsgebäude nur untergeordnet wirksam werden und eine lebendige Mischung von unterschiedlichen Angeboten aus Einzelhandel, Gastronomie sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe entsteht.

Aufgrund der nun festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen sind keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung sowie auf die Ziele der Landesplanung und Raumordnung zu erwarten. Außerdem wird mit der geänderten Festsetzung auch der Sonderstellung, welche den Verkaufsstellen an Personenbahnhöfen in Hinblick auf Ausnahmen von den allgemeinen Ladenschlusszeiten zukommt, ausreichend Rechnung getragen. Über den normalen Wettbewerb hinausgehende Wettbewerbsverzerrungen bzw. -beeinträchtigungen sind demnach aufgrund der im künftigen Hauptbahnhofgebäude maximal zulässigen Verkaufsflächen nicht zu erwarten.

Gleichzeitig wurde bei Festlegung der geänderten Verkaufsflächenbeschränkungen darauf geachtet, dass dem Interesse des Vorhabenträgers an einer für die spätere Vermietung attraktiven Flächengestaltung angemessen Rechnung getragen wird. Mit den nun im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen maximalen Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe kann die vom Vorhabenträger aktuell geplante Bespielung des Erdgeschosses unverändert umgesetzt werden und auch in Zukunft bietet der Bebauungsplan eine ausreichende Flexibilität, um eine attraktive und zukunftsfähige Bahnhofsnutzung sicherzustellen.

2. Konkretisierung der Fahrradabstellplätze im Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß der aktuellen Vorhabenplanung sollen zusätzlich zu den 25 im Keller des Gebäudes vorgesehenen Fahrradabstellplätzen ca. 100 weitere Stellplätze für Fahrräder auf den Dachflächen des Sockelgebäudes nachgewiesen werden. Die Fahrradabstellplätze auf dem Dach sollen ausschließlich den künftigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der im Hochhausturm

vorgesehenen Verwaltungs- und Büronutzungen zur Verfügung stehen und über einen separaten Aufzug im Osten des Neubaugebäudes mittels Chipsystem erreicht werden. Hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Fahrradabstellplätze befindet sich der Vorhabenträger bereits in enger Abstimmung mit dem städtischen Fahrradbeauftragten, sodass eine für Fahrradfahrer ansprechende und funktionelle Gestaltung gewährleistet wird.

Die übrigen, laut städtischer Fahrradabstellplatzsatzung erforderlichen Fahrradabstellplätze sollen in direkter Umgebung zum Vorhabengrundstück nachgewiesen werden.

3. Erforderlichkeit einer erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Da es sich bei den unter Ziffer 1 aufgezeigten Änderungen bzw. Ergänzungen nicht um rein redaktionelle Anpassungen im bisherigen Planentwurf handelt, ist der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 109 N „Hauptbahnhof“ gem. § 4a Abs. 3 BauGB verpflichtend erneut auszulegen und es sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Nachdem die vorgenommenen Änderungen jedoch lediglich eine Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betreffen und diesen nicht grundlegend ändern, schlägt die Verwaltung basierend auf § 4a Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB im Sinne eines effizienten Bauleitplanverfahrens vor, von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung abgegebene Stellungnahmen auf die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes inhaltlich zu beschränken und die Dauer der Auslegung auf eine angemessene Frist von zwei Wochen zu verkürzen.

Anlagen

1. Abwägung
2. Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes
3. Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
4. Vorhaben- und Erschließungsplan

Folgende Unterlagen / Gutachten sind im Ratsinformationssystem einzusehen:

5. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung; Büro Dieter Jungwirth (09/2019 und 09/2021)
6. Baugrunderkundung/Baugrundgutachten; Crystal Geotechnik GmbH (08/2020)
7. Untersuchung elektromagnetischer Felder; Möhler + Partner Ingenieure AG (09/2021)
8. Erschütterungstechnische Untersuchung; Möhler + Partner AG (09/2021)
9. Schalltechnische Untersuchung, Müller-BBM (11/2021)
10. Kampfmittelrisikoprüfung Stufe 1 und Stufe 2; Tauber Spezial Tiefbau GmbH & Co.KG (06/2019)
11. Sichtachsenuntersuchung zur Feststellung der Stadtbildverträglichkeit; Kammerl + Kollegen (08/2021)
12. Verkehrsuntersuchung; gevas (09/2021)
13. Verschattungsstudie; Kammerl + Kollegen (07/2021)
14. Untersuchung des Windkomforts und der Windsicherheit im bodennahen Außenbereich und auf dem Dachbereich des Sockelgeschosses; Wacker Ingenieure GmbH (08/2021)
15. Prüfung der UVP Pflicht; Dragomir Stadtplanung (01/2019-ergänzt 09/2021)