

BESCHLUSSVORLAGE V0284/14 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	16.09.2014	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	07.10.2014	Vorberatung	
Stadtrat	22.10.2014	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 168 E "Hochhaus am Nordbahnhof"
- Erneuter Aufstellungsbeschluss / Entwurfsgenehmigung -
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Dem Antrag der PDI Ingolstadt Am Nordbahnhof UG (haftungsbeschränkt) vom 21.02.2014 zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Absicherung des Baurechts für die Errichtung eines Hochhauses auf den Grundstücken Flur-Nrn. 3397/2, 3409 und 3409/3 der Gemarkung Ingolstadt wird stattgegeben.
2. Das Bauleitplanverfahren wird als Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 Satz 1 und 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.
3. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung wird genehmigt.
4. Dem Entwurf des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zugestimmt. Der Durchführungsvertrag ist vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB rechtswirksam abzuschließen.

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:

In den letzten Jahren planten verschiedene private Investoren auf dem vorbezeichneten Areal am Nordbahnhof die Errichtung eines Hochhauses Der Stadtrat hatte dieses Bauvorhaben zuletzt mit Beschluss vom 25.07.2013 grundsätzlich unterstützt, in dem er den damals vorgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genehmigt hatte. Geplant war zu diesem Zeitpunkt ein 14-geschossiges Bürohochhaus mit winkelförmigem Sockelgeschoss, das nach den Vorstellungen des damaligen Investors ausschließlich gewerbliche Nutzungen (Büroflächen sowie Konferenz- und Ausstellungsbereiche) aufnehmen sollte. Die stadträumlich wirksam werdende Kontur des Hochhauskomplexes wurde damals bereits in den Gremien intensiv diskutiert und auf eine maximale Höhe des Gebäudeturms von 50 m bei einer Grundfläche von 16 x 16 m begrenzt. Im Februar 2014 hatte der damalige Investor seinen Antrag zur Durchführung des Vorhabens jedoch zurückgezogen, da zwischen ihm und den Grundstückseigentümern keine Einigung über den Erwerb der Vorhabengrundstücke erzielt werden konnte.

Neuer Investor / Vorhabenträger:

Mit Antrag vom 21.02.2014 hat nun erneut ein Investor, die PDI Ingolstadt Am Nordbahnhof UG (haftungsbeschränkt) beantragt, das Baurecht für das Hochhausprojekt über ein entsprechendes Bauleitplanverfahren herzustellen. Die PDI Ingolstadt Am Nordbahnhof UG (haftungsbeschränkt),

mit Sitz in Düsseldorf, Heinrich-Heine-Allee 12, 40213 Düsseldorf ist beim Amtsgericht Düsseldorf gemäß vorliegendem Handelsregisterauszug B 71795 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist das Erwerben, das Halten, die Verwaltung und die Entwicklung von Grundbesitz aller Art. Geschäftsführer sind Herr Mathias Düsterdick, Düsseldorf sowie Herr Christoph Hüttemann, Düsseldorf, jeweils einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen. Als Grund und Stammkapital der Gesellschaft ist lt. Eintragung vom 16.01.2014 ein Betrag von 1.000,-- € angegeben. Das verfahrensgegenständliche Projekt wird ausweislich einer Finanzierungszusage der HypoVereinsbank/UniCredit über einen Kreditvertrag finanziert. Die PDI Ingolstadt Am Nordbahnhof UG (haftungsbeschränkt) hat die Verfügbarkeit der Vorhabengrundstücke durch die vorliegenden notariellen Kaufurkunden gesichert.

Aktuelles Bauvorhaben:

Es handelt sich bei dem neuen Planungsvorhaben der PDI Ingolstadt Am Nordbahnhof UG (haftungsbeschränkt) ebenfalls um ein im Turmbereich 50 m hohes Gebäude mit winkelförmigem Sockelgeschoss. Der Unterschied zum früheren Vorhaben besteht im Wesentlichen in der beabsichtigten Nutzung. Während es sich damals ausschließlich um eine gewerbliche Büronutzung handelte, ist nunmehr eine Nutzungsmischung mit überwiegendem Wohnungsanteil vorgesehen. Konkret sind im Erdgeschoss in Anlehnung an die Mischgebietsverträglichkeit im Sinne von § 6 BauNVO gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geplant. Vom ersten bis zum dritten Obergeschoss sind ebenfalls gewerbliche Nutzungen sowie Wohnen und die Ausübung freier Berufe vorgesehen. Ab dem vierten Obergeschoss sind nur Wohnen und die Ausübung freier Berufe zulässig. Im Erdgeschoss wird die Wohnnutzung ausgeschlossen. Durch das Bauvorhaben soll ein Angebot zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnungen im gehobenen Segment geschaffen werden. Insgesamt sind in den Obergeschossen ca. 75 Wohnungen unterschiedlicher Größe vom Appartement bis zur 5-Zimmer-Wohnung geplant.

Da im Wohnungsbau gegenüber der früheren gewerblichen Nutzungsabsicht geringere Geschosshöhen zu verzeichnen sind, werden bei Einhaltung der bereits als obere Grenze kommunizierten Gebäudehöhe von 50 m insgesamt nunmehr 16 statt bisher 14 Geschosse untergebracht. Die Traufhöhe des winkelförmigen Sockelgebäudes hat sich hierbei von ursprünglich 15,25 m auf 13,70 m etwas verringert, was der städtebaulich gewünschten Freistellung des Turmgebäudes zu Gute kommt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung:

Bereits beim vormals eingeleiteten Bauleitplanverfahren handelte es sich um ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 BauGB. Der Entwicklungsbereich dient der Wiedernutzbarmachung und städtebaulichen Aufwertung einer innerstädtischen Fläche, die 20.000 m² Grundfläche nicht überschreitet und bei der eine relevante Beeinträchtigung von Umweltbelangen nicht zu erwarten ist. Im damaligen Verfahren wurden bereits die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowohl nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die grundlegenden öffentlichen und privaten Belange wurden damit bereits weitgehend ermittelt. Vor dem Hintergrund, dass sich das nunmehr verfahrensgegenständliche Vorhaben in seinen planungsrechtlichen und städtebaulichen Eckdaten, insbesondere hinsichtlich der stadträumlich wirksam werdenden Dichte, Kubatur und Höhenentwicklung, nicht wesentlich unterscheidet, konnte der vorliegende Planungsentwurf bereits weitgehend auf diese Belange abgestimmt werden. Das neue Bauleitplanverfahren kann damit bereits mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beginnen. Wesentliche neue Anforderungen ergeben sich hauptsächlich aus der Tatsache, dass die beabsichtig-

te Nutzungsmischung nunmehr zu einem überwiegenden Teil aus Wohnnutzung bestehen soll. Erhöhte Beachtung erfordert somit insbesondere das Thema Immissionsschutz / Lärmschutz.

Abwägungsschwerpunkte:

Im Anschluss an die Genehmigung des Planungsentwurfes durch den Stadtrat erfolgt eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Damit besteht die Gewähr, dass sämtliche öffentlichen und privaten Belange in Bezug auf das nunmehr vorliegende konkrete Planungsvorhaben erfasst und in der Schlussabwägung von Verwaltung und Stadtratsgremien nochmals abschließend bewertet und in die Abwägung eingestellt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind folgende Themenschwerpunkte zu benennen, auf die bereits jetzt in der beiliegenden Planbegründung näher eingegangen wird:

- Nutzungsmischung (Mischgebiet) mit überwiegendem Wohnanteil
- Maß der baulichen Nutzung
- Abstandsflächen
- Erschließung
- Stellplatzbedarf
- Anforderungen des Lärmschutzes
- Umweltbelange und Artenschutz
- Freiflächengestaltung

Städtebauliches Konzept und Architektur / Gestaltung:

Der Bebauungsplan soll die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 16 – geschossigen Hochhauses mit einem winkelförmigen Sockelgebäude und einem zurückversetzt angeordneten Staffelgeschoss am Nordbahnhof schaffen. Das städtebauliche Konzept sieht den baulichen Abschluss des Quartiers unmittelbar südlich des Nordbahnhofs vor. Entlang der Straße Am Nordbahnhof wird die Gebäudefluchtlinie des vorhandenen Hauses Nr. 4 aufgenommen und mit einem winkelförmigen Sockelbaukörper parallel zur östlichen Ringstraße weitergeführt.

Die Anordnung des Hochhauses wird die neu gestaltete Eingangssituation zum Nordbahnhof akzentuieren. Für die Bahnreisenden wird das Hochhaus zum klar erkennbaren Zeichen für die Ankunft in Ingolstadt.

Die Städtebauliche Situierung und Kubatur des geplanten Hochhausprojektes wurde bereits mehrere Male im Gestaltungsbeirat – zuletzt am 01.04.2014 noch in der Ausprägung eines Bürohochhauses - diskutiert. Unter der Prämisse, dass die Höhenentwicklung des Hochhausturmes 50 m nicht übersteigt und dieser mit einer Grundfläche von 16 mal 16 Metern eine schlanke Erscheinungsform erhält, hatte der Gestaltungsbeirat das Vorhaben an diesem Standort als städtebaulich legitimiert eingestuft. Besonderes Augenmerk sollte bei der weiteren Planung auch auf eine ange-

messene Innenhofgestaltung und insbesondere auf die materialgerechte Entwicklung der Fassade gelegt werden. Nach den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates sollten die Fassaden von Turm und Sockelbaukörper eindeutig horizontal strukturiert werden. Der aktuell vorliegende Gebäudeentwurf setzt unter Beibehaltung der städtebaulichen Grundidee gegenüber den vorangegangenen Planungsständen seinen Schwerpunkt auf die Wohnnutzung. Hierbei bietet es sich an, die gestalterisch ohnehin erwünschte horizontale Bänderung mit einer die Attraktivität der Wohnqualität steigenden Balkonnutzung zu hinterlegen. Die weitere Entwicklung der Fassadengestaltung sollte sich eng an die bisher vom Architekturbüro Windpassinger im Auftrag der Vorhabenträgerin erstellten Fassadenansichten orientieren.

Durchführungsvertrag:

Wie die verschiedenen Anläufe zur Entwicklung des Hochhausprojektes gezeigt haben, bedarf ein Vorhaben in dieser Größenordnung gewisser Sicherheiten, um das Vertrauen in die Umsetzung des Projektes zu unterstützen.

So muss der Investor / Vorhabenträger in geeigneter Weise belegen, dass er auf der Grundlage des mit der Stadt abzustimmenden Vorhaben- und Erschließungsplanes bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren. Er muss sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten sowie kausalen Folgelasten in einem Durchführungsvertrag verpflichten. Dieser Durchführungsvertrag muss spätestens vor dem Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschlossen werden. Die Verwaltung hat mit Unterstützung des Rechtsamtes einen Entwurf für diesen Durchführungsvertrag erstellt, der sich im Zeitpunkt des Redaktionsschlusses für diese Vorlage noch in der Abstimmung mit der Vorhabenträgerin befindet. Dieser Vertragsentwurf wird dem Stadtrat noch vor der Beschlussfassung am 22.10.2014 zur Genehmigung vorgelegt.

Vorab werden die wesentlichen Eckpunkte dieses Vertrages wie folgt zusammengefasst:

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens unter Berücksichtigung der Planungshoheit der Stadt
- Beauftragung der Planungsleistungen durch die Vorhabenträgerin
- Übernahme von externen Planungskosten und erforderlichen Gutachten
- Fristgerechte Durchführung der Baumaßnahme durch die Vorhabenträgerin
- Einhaltung des Gestaltungskonzeptes
- Verpflichtung zur Verwendung von Vogelschutzglas
- Errichtung eines angemessenen Kinderspielplatzes durch die Vorhabenträgerin, alternativ die Ablösung der Herstellungskosten bei Herstellung des Spielplatzes im nahegelegenen Glacis durch die Stadt
- Ausgleich bzw. Ersatz für Baumfällungen
- Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes
- Erfüllung der Anforderungen des Immissionsschutzes

- Übernahme der Kosten von Erschließungsmaßnahmen, Anpassung an das vorhandene Erschließungssystem
- Verkehrssicherungspflicht während der Bauphase
- Wiederherstellung der Gehwege
- Bestellung von Dienstbarkeiten in gesondertem Vertrag
- Übernahme von kausalen Folgekosten durch die Vorhabenträgerin, soweit diese anfallen.
