

An die
Pressestelle

mit der Bitte um Veröffentlichung in den Amtlichen Mitteilungen der IZ am 29.09.2021

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“

Der Stadtrat hat am 29.07.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den FINrn. 5356/106, 5356/155, 5356/185 und 5356/196 der Gemarkung Ingolstadt.

Anlass der Planung:

Die Volksbank Raiffeisenbank Bayern Mitte eG (im Folgenden Vorhabenträgerin genannt) mit Hauptsitz in Ingolstadt hat mit Schreiben vom 17.07.2020 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Unternehmenszentrale auf einer Teilfläche des Grundstücks der FINr. 5356/155, Gemarkung Ingolstadt, beantragt.

Derzeit unterhält die Vorhabenträgerin mehrere Büroflächen an verschiedenen Standorten, die nicht mehr zeitgemäßen funktionalen Standards entsprechen und nahezu keine Erweiterungsoptionen für die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze bieten. Um die Unternehmensstandorte zu zentralisieren, beabsichtigt die Vorhabenträgerin auf einer Teilfläche des Flurstücks 5356/155, Gemarkung Ingolstadt, am Kreuzungsbereich Südliche Ringstraße/Manchinger Straße eine repräsentative Firmenzentrale zu errichten. Neben Büroflächen für die MitarbeiterInnen der Vorhabenträgerin sind untergeordnet auch Bürofläche zur Vermietung sowie für gastronomische Einrichtungen vorgesehen.

Beschreibung des Vorhabens:

Auf der ca. 3.290 m² großen Grundstücksteilfläche soll ein Bürohochhaus mit einem ein- bzw. sechsgeschossigem Nebenanbau entstehen. Die Gesamthöhe des 15-geschossigen Hochhausturmes liegt bei 57 m und entspricht damit dem Hochhauskonzept. Ca. 60 % des gesamten Gebäudekomplexes wird durch die VR-Bank Bayern Mitte selbst bezogen, der verbleibende Rest soll zur Vermietung als Büroflächen dem freien Markt zugeführt werden. Im Erdgeschoss ist neben einer Lobby sowie Serviceflächen und Büros auch eine gastronomische Nutzung vorgesehen. In den Geschoßen darüber sind hauptsächlich Büroflächen angedacht. Während auf dem Dach des Hochhausturmes die Installation technischer Aufbauten ergänzt durch Photovoltaikanlagen vorgesehen ist, sind die Dächer des Sockelgebäudes als intensiv begrünte Aufenthalts- und Erholungsbereiche für die MitarbeiterInnen ausgestaltet.

Planungsrechtliche Ausgangssituation:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt stellt das vorliegende Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Da diese Darstellung der künftigen Nutzung widerspricht, ist der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 120 A „Freizeit- und Sportzentrum an der Südlichen Ringstraße“. Da dieser für die Fläche des geplanten Bürohochhauses Kfz- und Fahrradabstellplätze vorsieht, ist für die Umsetzung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Vorhaben liegt im Umgriff des am 11.05.2021 vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplanes „Bei der Saturn-Arena“ und entspricht den dort getroffenen Vorgaben in Hinblick auf die angedachte städtebauliche Entwicklung des Gebietes.

Städtebaulicher Wettbewerb:

Aufgrund der exponierten Lage im Kreuzungsbereich Südliche Ringstraße/Manchinger Straße wurde Anfang 2020 ein Realisierungs- und Ideenwettbewerb für die städtebauliche Entwicklung der Parkplatzflächen östlich der Saturn-Arena ausgeschrieben. Der Realisierungsteil beschränkte sich hierbei auf das beabsichtigte Bauvorhaben der Vorhabenträgerin. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Siegerentwurfes aus dem Realisierungsteil geschaffen werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB:

Für die geplante Errichtung des Bürogebäudes soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB erstellt werden, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Um die Erschließung des künftigen Bürogebäudes der Vorhabenträgerin sowie der nördlich daran anschließenden Grundstücksteilfläche, welche beim städtebaulichen Wettbewerb 2020 im Rahmen des Ideenteils mitbetrachtet wurde, sicherzustellen, wird von der Möglichkeit des § 12 Abs. 4 BauGB Gebrauch gemacht, einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einzubeziehen. Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit etwas größer als der des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB:

Da es sich bei der geplanten städtebaulichen Maßnahme um die Entwicklung einer innerstädtischen Fläche handelt und die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche unter 20.000 qm) erfüllt sind, bietet es sich an, das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bauleitplanverfahren im Wege der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Ausschlussgründe gem. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB wird dabei von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verzichten, wird kein Gebrauch gemacht. Somit wird im vorliegenden Fall das Bauleitplanverfahren in Bezug auf die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als Regelverfahren durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Für die vorgenannte Bauleitplanung wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Nr. 4 PlanSiG i. V. m. § 3 PlanSiG durchgeführt.

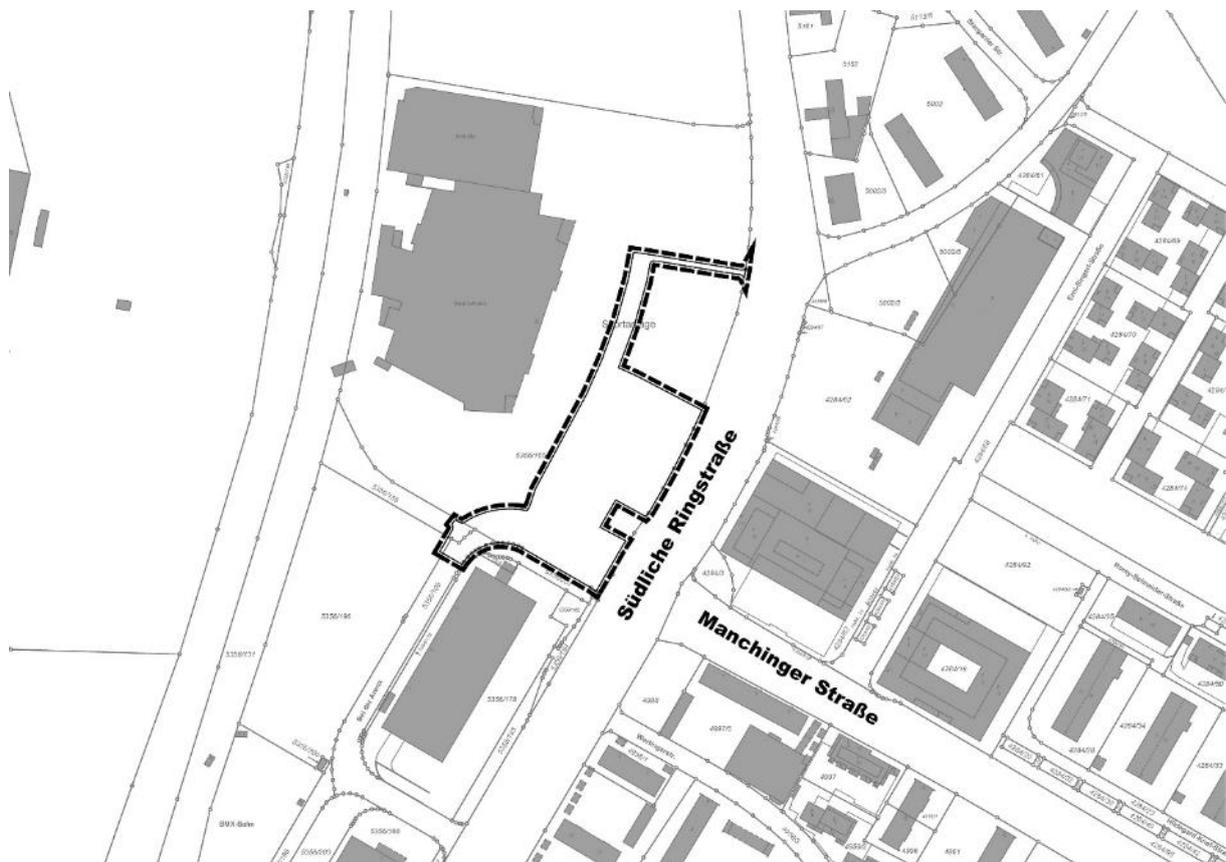
Zu diesem Zweck liegen die Planunterlagen in der Zeit vom **30.09.2021 – 02.11.2021** öffentlich aus. Äußerungen zur dargelegten Planung können während dieser Frist abgegeben werden.

Die Auslegungsunterlagen können während des Auslegungszeitraumes im Internet unter www.ingolstadt.de/bauleitplanverfahren eingesehen werden.

Als weiteres Informationsangebot können die Auslegungsunterlagen im Stadtplanungsamt, Technisches Rathaus, Spitalstr. 3, 1.OG, im Auslegungszeitraum während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Datenschutz im Bauleitplanverfahren:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzhinweise im Bauleitplanverfahren“, welches im Internet unter www.ingolstadt.de/bauleitplanverfahren abrufbar ist.



Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Ä I „Donau-Tower“