

BESCHLUSSVORLAGE V0013/22 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6102
	Amtsleiter/in	Frau Benner-Hierlmeier
	Telefon	3 05-22 01
	Telefax	3 05-22 29
	E-Mail	bauordnungsamt@ingolstadt.de
Datum	10.02.2022	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	10.02.2022	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Neubau einer Seniorenresidenz rückwärtig Auf der Schanz 39, Flur-Nr. 3096/219 Gemarkung Ingolstadt
(Referentin: Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die Stadt Ingolstadt hält die Errichtung weiterer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen für dringend erforderlich und beurteilt das Projekt der Errichtung einer Seniorenresidenz auf der Schanz grundsätzlich positiv. Der Erteilung einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Glacis“ hinsichtlich der Art der Nutzung, hier Anlage für soziale Zwecke/Seniorenresidenz anstelle von Gemeinbedarf/Verwaltung wird zugestimmt.
2. Aus städtebaulicher Sicht wird noch Abstimmungsbedarf gesehen. Der Erteilung einer Baugenehmigung zur bisher beantragten Planung des Neubaus der Seniorenresidenz mit 109 Wohnplätzen und Tagespflege wird daher nicht zugestimmt.
3. Auf der Grundlage der Entwurfsskizze vom 17.01.2022 wird dem Projekt vorbehaltlich einer qualifizierten Freiflächenplanung, einer angemessenen Baukörpergestaltung und einer Klärung der Abstandsflächensituation zugestimmt. Die genannten Punkte sind in einem noch einzureichenden Bauantrag zu berücksichtigen und zu qualifizieren.

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
Kurzvortrag:Beschreibung des eingereichten Bauantrages

Der am 29.10.2021 eingereichte Bauantrag sieht rückwärtig zum ehemaligen Landratsamt Eichstätt, Auf der Schanz 39, einen solitären, vier- bis fünfgeschossigen Baukörper mit Flachdach vor. Dieser beherbergt im Erdgeschoss eine Tagespflegeeinrichtung, in den Obergeschossen insgesamt 109 Wohnplätze mit Pflegestützpunkten.

Geplant ist ein in seinem Grundriss winkelförmiger Baukörper mit Mittelgangerschließung, einer Bautiefe von 17 m und Außenlängen von 62,5 m nach Norden zum Glacis und 46 m nach Osten zum Landgericht hin. Die Bauhöhen variieren von 12,6 m bis 15,6 m.

Vorgesehen ist eine Massivbauweise mit Lochfassade ohne wesentliche Gliederungen.

Auf eine Tiefgarage verzichtet der Entwurf. Daher werden oberirdisch 54 Stellplätze situiert, die eine angemessene Freiflächengestaltung mit Nutzflächen für Bewohner und Besucher kaum erlauben. Ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan liegt dem Entwurf nicht bei. Im Norden grenzt der Parkplatz des Freistaats Bayern für das Landgericht an.

Hierzu haben der Gestaltungs- und Planungsbeirat der Stadt Ingolstadt und das Institut für Klima- und Energiekonzepte INKEK am 10.01.2022 Stellungnahmen abgegeben (siehe hierzu Anlagen Nr. 1 und 2) und empfohlen, die Planung zu überarbeiten. Städtebaulich problematisch wird vor allem die Querstellung des Gebäudes und Höhenentwicklung zum Glacis beurteilt. Die bisherige Struktur, Gebäude orthogonal zur Straße auf der Schanz anzuordnen und damit eine Durchlässigkeit zum Glacis zu erhalten, wird nicht aufgegriffen.

Entwurfsskizze 17.01.2022

In der Entwurfsskizze wurde die Planung überarbeitet und wesentliche Kritikpunkte aufgegriffen. Die Planung sieht nun zwei höhere Baukörper mit einer lediglich erdgeschossigen Verbindung vor. Der westliche, fünfgeschossige Turm nördlich des Bestandsgebäudes bleibt mit Grundrissmaßen von im Mittel 26 x 19,5 m in der Flucht des ehemaligen Landratsamtes. Er soll im Erdgeschoss eine Tagespflege mit 25 Plätzen und in den Obergeschossen betreutes Wohnen mit 24 Plätzen beherbergen. Der östliche Riegel, sechsgeschossig auf einer Grundfläche von 46 x 17 m dient als Pflegeheim. Hinsichtlich seiner Höhe bleibt dieser östliche Baukörper unter der Traufhöhe des Landgerichts von 20,90 m.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 121 „Glacis“, der für das Flurstück Nr. 3096/219 lediglich als Art der Nutzung „Gemeinbedarfsfläche/Verwaltung“ vorsieht. Die beantragte Art der Nutzung bedarf daher einer Befreiung von der Planfestsetzung. Diese ist städtebaulich vertretbar, wenn sich das Bauvorhaben mit angemessener Gestaltung und qualitätvollen Freiflächen in die dortige städtebauliche Struktur einfügt. Grundsätzlich wird die innenstadtnahe Lage als gut geeignet für eine Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung beurteilt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, hat sich das Vorhaben entsprechend § 30 Abs. 3 und § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung bleibt das Vorhaben im Rahmen der benachbarten Bebauung (z.B. Landgericht im Osten und FOS/BOS im Westen).

Hinsichtlich der zu überbauenden Grundstücksflächen widerspricht die ursprüngliche Planung des Bauantrags jedoch eklatant der dortigen städtebaulichen Struktur einer zum Straßenverlauf radialen Baukörperausrichtung mit daraus resultierender räumlicher Verknüpfung von Altstadt und Glacis, sowohl über Blickbeziehungen als auch durch für das Stadtklima erforderlichen Luftaustausch.

Der entlang des Glacis situierte Querriegel des Gebäudes blockiert diese notwendigen Beziehungen. Der hohe Versiegelungsgrad erlaubt kein überzeugendes Einbinden in den historisch und städtebaulich bedeutsamen Kontext.

Die überarbeitete Entwurfsfassung vom 17.01.2022 greift diesbezüglich die Empfehlungen des Gestaltungs- und Planungsbeirats und vom Büro INKEK auf und respektiert nun die erforderliche Beziehung zwischen Glacis und Stadtkörper über einen nur eingeschossigen Verbindungsbau hinweg. Diesem Konzept kann, vorausgesetzt der Klärung einer angemessenen Freiflächen- und

Baukörpergestaltung sowie der Einhaltung der Abstandsflächen und sonstiger bauordnungsrechtlicher Vorgaben, bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrags zugestimmt werden.

Abstandsflächen

Es ist vorgesehen, dass die erforderlichen Abstandsflächen nach Norden auf dem bestehenden Parkplatz des Landgerichts durch den Freistaat Bayern übernommen werden. Dies bedarf jedoch des schriftlichen Nachweises.

Zwischen den geplanten Bauteilen von betreutem Wohnen und Pflegeheim sowie zwischen dem Pflegeheim und dem Bestandsgebäude auf demselben Grundstück bedarf es Abweichungen von den Abstandsflächen nach der Ingolstädter Abstandsflächensatzung. Es können aber Abstandsflächen von mindestens 0,4 der Gebäudehöhen nachgewiesen werden, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewahrt.

Stellplätze

Der bisherige Bauantrag weist 54 oberirdische Stellplätze aus. Auf eine Tiefgarage wird bislang verzichtet. Der Stellplatzbedarf einschließlich der Nutzung des Bestandsgebäudes des ehemaligen Landratsamtes Eichstätt beträgt jedoch 80 Stellplätze.

Die Überarbeitung sieht nun eine Tiefgarage unter dem östlichen Gebäudeteil mit 43 Stellplätzen vor. Insgesamt können damit 82 Stellplätze angeboten werden, von denen nur noch 39 oberirdisch situiert werden. Der Stellplatznachweis wäre dadurch erfüllt.

Freiflächen

Dem Projekt fehlt derzeit ein qualifiziertes Freiflächengestaltungskonzept, wie sie für Seniorenresidenzen heute nicht nur üblich, sondern notwendig ist. Dazu ist der vorhandene Baumbestand zu erheben und soweit möglich zu erhalten. Ziel ist eine für die Bewohner qualitätvolle und nach Nutzungen gestaffelte Freiraumkonzeption zu schaffen. So können zudem ökologisch wertvolle grüne Korridore entstehen. Attraktive Gärten am Haus und gut nutzbare Balkone bzw. Loggien sollten für die BewohnerInnen zur Verfügung stehen.

Die Freiflächengestaltungsideen in der eingereichten Skizze werden im Vergleich zur bisherigen Planung positiv gesehen, da mehr grüne, qualitätvolle Freiräume für Bewohner zugunsten von Stellplätzen (jetzt Tiefgarage eingeplant) vorgesehen sind. Diese Ansätze sind in der weiteren Freiflächengestaltung zu vertiefen und nachhaltig zu qualifizieren.

Anlagen:

1. Empfehlung des Gestaltungs- und Planungsbeirats vom 10.01.2022
2. Stellungnahme des Instituts für Klima- und Energiekonzepte INKEK vom 10.01.2022
3. Lageplan Bauantrag
4. Erdgeschoss Bauantrag
5. Obergeschosse Bauantrag
6. Ansichten Bauantrag
7. Lageplan Entwurfsskizze 17.01.2022