

| | | |
|---|-------------------|--|
| BESCHLUSSVORLAGE V049/20 öffentlich | Referat | Referat VII |
| | Amt | Stadtplanungsamt |
| | Kostenstelle (UA) | 6100 |
| | Amtsleiter/in | Brand, Ulrike |
| | Telefon | 3 05-21 10 |
| | Telefax | 3 05-21 49 |
| | E-Mail | stadtplanungsamt@ingolstadt.de |
| Datum | 05.05.2020 | |

| Gremium | Sitzung am | Beschlussqualität | Abstimmungsergebnis |
|--|------------|-------------------|---------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung | 19.05.2020 | Vorberatung | |
| Stadtrat | 18.06.2020 | Entscheidung | |

Beratungsgegenstand

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "U" zwischen Jesuitenstraße, Neubastraße und beiderseits des Oberen Grabens
(Referenten: Frau Preßlein-Lehle, Herr Müller)

Antrag:

1. Der Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen im zukünftigen Sanierungsgebiet U gemäß § 141 BauGB sowie die sich daraus ergebende Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes U wird entsprechend dem Entwurf in Anlage 1 zu dieser Vorlage beschlossen.
3. Für die Durchführung der Sanierung wird eine Frist bis zum 01.01.2035 festgelegt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

gez.

Dirk Müller
Berufsmäßiger Stadtrat

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. | | |

Bürgerbeteiligung:**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:** ja nein**Kurzvortrag:**

Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt hat am 25.10.2018 für den Bereich zwischen Jesuitenstraße, Neubaustraße und beiderseits des Oberen Grabens den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 27.03.2019.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden vom Stadtplanungsamt durchgeführt. In diesem Rahmen wurden die Träger öffentlicher Belange und die Anlieger im Untersuchungsgebiet beteiligt und um Vorschläge und Anregungen gebeten. Die im Jahr 2012 durchgeführten Untersuchungen zur Aufnahme des Altstadtbereiches in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wurden aufgegriffen und gebietsbezogen aktualisiert.

Es wurden „städtebauliche Missstände und Mängel“ im Sinne des § 136 BauGB festgestellt, welche durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung behoben werden sollen.

Die aus der Bestandsaufnahme abgeleiteten Missstände und die daraufhin entwickelten Maßnahmen werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Bauliche, funktionale und gestalterische Mängel

Die im Rahmen der Bewerbung der Stadt für das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ durchgeführten Städtebaulichen Voruntersuchungen für den gesamten Bereich der Altstadt haben gezeigt, dass auch im Bereich des Untersuchungsgebietes noch Handlungsbedarf besteht. In den letzten Jahren sind weitere strukturelle, bauliche und funktionale Mängel insbesondere im Blockbereich des Alten- und Pflegeheims an der Fechtgasse offensichtlich geworden. Die 1977 fertiggestellte Gebäudegruppe wird den heutigen pflegerischen, aber auch haus- und brandschutztechnischen Standards nicht mehr gerecht. Es bestehen bauliche und funktionale Mängel, die einer strukturellen Überplanung des Gesamtareals inklusive der Zugänge vom öffentlichen Straßenraum bedürfen.

Zudem zeichnet sich ein Maßnahmenbedarf für verschiedene Einzelgebäude, private Hofbereiche und das Wohnumfeld insgesamt ab:

- **Gebäudesubstanz**

Der Zustand sanierungsbedürftiger Gebäude, zu denen auch Einzelbaudenkmäler gehören, mindert die Qualität des Viertels als Wohnstandort und nachrangig als Geschäfts- bzw. Dienstleistungsstandort.

Der festgestellte Sanierungsbedarf reicht von einer Generalsanierung insbesondere bei einigen leerstehenden Objekten über notwendige energetische und haustechnische Sanierungsmaßnahmen bis hin zu gestalterischen Verbesserungen an der Fassade im Sinne des Ensembleschutzes. Auch die historische Stadtmauer am Oberen Graben zwischen der Kugel- und Harderbastei ist zum Teil in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

- **Öffentlicher Raum**

Punktuell gibt es funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum, die das Stadtbild, die Nutzung und die Aufenthaltsqualität des Freiraums beeinträchtigen. Dies betrifft insbesondere den nordwestlichen Stadteingang und den Mündungsbereich Neubaustraße/Gymnasiumstraße mit einer kleinen Platzsituation.

- **Wohnumfeld**

Eine mangelhafte Belichtung und Belüftung bzw. fehlende Freiflächen mit Aufenthaltsqualität mindern den Wohnwert. Einige Innenhöfe sind stark überbaut und bieten keine oder nur stark eingeschränkte Aufenthaltsmöglichkeiten.

Von Seiten der Bewohner besteht die größte Unzufriedenheit bei den Themen Verkehr und Stellplatzangebot. Die Ergebnisse der Befragung verdeutlichen einmal mehr den bestehenden Interessenskonflikt zwischen Anwohnern und Geschäftsleuten bzw. Besuchern/Kunden der Altstadt hinsichtlich Lärmbelastung durch Verkehr und der Nutzung des begrenzten Stellplatzangebotes.

Sanierungsziele

Im Gegensatz zu den früheren Sanierungszielen stehen mittlerweile die Sicherung, Sanierung und Reaktivierung erhaltenswerter Gebäude und des historischen Ensembles, Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Aufwertung von öffentlichen Plätzen und Räumen in der Stadtsanierung im Vordergrund. Diese Entwicklung deckt sich mit den Schwerpunkten des Förderungsprogrammes „Städtebaulicher Denkmalschutz“, in das die Stadt im Jahr 2013 aufgenommen wurde. Abgeleitet von den Mängeln lassen sich folgende wesentliche Sanierungsziele zusammenfassen:

- **Schutz Altstadtensemble**

Die mittelalterliche Stadtmauer mit den stadtauswärts vorgelagerten Freiräumen sowie die Einzelbaudenkmäler im Untersuchungsgebiet sind zu erhalten und im Einzelfall zu sanieren, um eine langfristige Sicherung zu gewährleisten.

Fassaden mit erheblichen Gestaltdefiziten sind ggf. im Zusammenhang mit anderen Baumaßnahmen zu überarbeiten. Die vorhandenen historischen Bezüge sind zu berücksichtigen, eine Störung des Ensemblecharakters ist zu vermeiden. Nicht ensemblegerechte Fassadengestaltungen sind ggf. im Rahmen von sonstigen Sanierungsmaßnahmen aufzuwerten.

- **Sicherung und Stärkung der Altstadt als Wohn- und Lebensraum**

Anzustreben ist die Aktivierung sanierungsbedingter Leerstände sowie die Aufwertung von mindergenutzten Gebäuden und die Unterstützung bei energetisch notwendigen Sanierungsmaßnahmen.

Eine konzeptionelle, bauliche und funktionale Neuorganisation des derzeitigen Pflegestandortes unter Beibehaltung des Nutzungsschwerpunktes Seniorenwohnen soll erfolgen.

- **Aufwertung der Freiflächen**

Langfristig ist die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in Anlieger- und Quartiersgaragen auch außerhalb des kleinräumigen Untersuchungsgebietes anzustreben und eine damit verbundene Entsiegelung der Höfe.

Vorhandene Freiräume im öffentlichen wie privaten Bereich sind zu erhalten sowie funktional und gestalterisch zu Gunsten einer besseren Aufenthaltsqualität und eines höheren Grünflächenanteils aufzuwerten.

- **Stärkung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums**

Punktuell sinnvoll sind funktionale und gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Raum, die zur Attraktivität der Altstadt für die unterschiedlichen Nutzergruppen beitragen. Dies betrifft z.B. den Radverkehr aber auch Anwohner und Besucher die von einem einladend gestalteten Altstadtambiente profitieren.

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist damit ausgeschlossen. Für die Wahl des Verfahrens war ausschlaggebend, dass die vorgesehenen Maßnahmen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Bodenwertsteigerungen bewirken. Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen könnten, werden allenfalls in geringem Umfang durchgeführt.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 -156 BauGB ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung der Sanierung erleichtern. Sie ist deshalb gemäß § 142 Abs. 4 BauGB auszuschließen. Im Rahmen der Sanierung im vereinfachten Verfahren beabsichtigt die Stadt als Träger der Planungshoheit den besonderen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 BauGB zu nutzen. Dies bedeutet, dass Veränderungen wie z.B. die Veräußerung eines Grundstückes der Genehmigung der Stadt bedürfen.

Der räumliche Umgriff des Sanierungsgebietes ist aus dem Plan in Anlage 2 ersichtlich. Der Plan ist kein Bestandteil der Satzung.

Die festgestellten Mängel und die beabsichtigten Sanierungsziele sind in dem jeweiligen Plan in der Anlage 3 bzw. in der Anlage 4 dargestellt.

Anlagen

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes U (Anlage 1)

Lageplan Sanierungsgebiet U (Anlage 2)

Plan festgestellte Mängel (Anlage 3)

Plan Sanierungsziele (Anlage 4)