

BESCHLUSSVORLAGE V0249/21 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	29.03.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	28.04.2021	Vorberatung	
Stadtrat	11.05.2021	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Entwicklung "Bei der Saturn-Arena"

Erteilung eines Vorbescheides: Neubau eines Parkhauses an der Saturn-Arena, Bei der Arena,
Flur-Nr. 5356/196 Gemarkung Ingolstadt
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Der Erteilung eines Vorbescheides zum Neubau eines Parkhauses an der Saturn-Arena, FINr. 5256/196 Gemarkung Ingolstadt wird zugestimmt.
2. Empfohlen wird eine Überprüfung der Geschossigkeit und der Anzahl Stellplätze.

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.		

Bürgerbeteiligung:

Kurzvortrag:

Das geplante Parkhaus liegt im Umgriff des Rahmenplans „Bei der Saturn-Arena“ und ist im plangraphischen Teil mit C gekennzeichnet. Das Baugrundstück ist im Eigentum der IFG Ingolstadt AöR und wird derzeit als öffentlicher Parkplatz mit 260 oberirdischen Stellplätzen genutzt.

Durch die vorgesehene Bebauung der bestehenden Parkplatzflächen östlich der Saturn-Arena mit dem Bürohochhaus der VR-Bank Bayern Mitte und einer möglichen Bebauung des hieran direkt nördlich anschließenden Grundstückes mit einem Bürogebäude entfallen 230 Stellplätze, die dem Stellplatznachweis in der Baugenehmigung für die Saturn Arena dienen.

Die IFG Ingolstadt AöR beantragte die Erteilung eines Vorbescheides für ein Parkhaus mit ca. 900 Pkw-Stellplätzen, ca. 23 Motorrad- und ca. 100 Fahrradstellplätzen.

Bei einer Grundstücksfläche von 7650 m² sollen 5648 m² mit dem Parkhaus überbaut werden. Das Parkhaus weist entsprechend der vorliegenden Planung eine Länge von 121,60 m, eine Breite zwischen 38,5 m und 60 m und eine Wandhöhe von 19,50 m bei 6 Geschossen auf.

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. In der näheren Umgebung befinden sich nördlich die Saturn-Arena und südöstlich das Radhaus. Unmittelbar östlich liegt das Enso-Hotel mit variierenden Wandhöhen – 9 m und 16 m auf der dem künftigen Parkhaus zugewandten Seite, 19 m entlang der Südlichen Ringstraße und mit einem ca. 25 m hohen Kopfbau als nördlichem Abschluss.

Die beantragte Bauhöhe des Parkhauses liegt mit 19,50 m deutlich über der westlichen Gebäudehöhe der Bebauung Enso-Hotel und ist an der Grenze eines städtebaulich vertretbaren Ensembles. Um dem Parkhaus Dominanz zu nehmen und städtebaulich verträglicher einzufügen, wäre eine Reduzierung der Bauhöhe um ein Geschoss wünschenswert.

Nach derzeitigem Planungsstand sind in dem künftigen Parkhaus folgende Stellplätze nachzuweisen:

230	Stellplätze, die dem Stellplatznachweis Saturn-Arena dienen
200	Stellplätze VR-Bank Bayern-Mitte (Bedarf 300, 100 in TG nachzuweisen)
100	Bürohaus nördlich VR-Bank (Bedarf 200 davon 100 in TG nachzuweisen)
530	Stellplätze

Auf dem Grundstück des zukünftigen Parkhauses stehen jetzt auch bereits Stellplätze für Veranstaltungen in der Saturn-Arena zur Verfügung (ca. 260). Diese waren für den Stellplatznachweis im Rahmen der Baugenehmigung für die Saturn-Arena nicht erforderlich, sollen aber durch das zusätzliche Angebot dem Ausweichen des Parksuchverkehrs in die umgebenden Wohngebiete entgegenwirken.

Es ist festzustellen, dass ca. 530 Stellplätze im Zusammenhang mit den Baugenehmigungen im Umgriff des Rahmenplans zwingend nachzuweisen sind. Geplant sind von der IFG 900 Stellplätze, 370 mehr als erforderlich. Dies rührt daher, dass bei bisherigen Gremienbeschlüssen davon ausgegangen wurde, dass neben 230 Stellplätzen auf den zukünftigen Baufeldern und 260 bisherigen Pkw-Stellplätzen 500 Plätze als Stellplatznachweis bei Neubebauungen herzustellen sind. Es ist davon auszugehen, dass eine vollständige Belegung nur zu Spitzenzeiten bei Veranstaltungen in der Saturn-Arena gegeben sein wird. In der Regel finden diese Veranstaltungen abends oder am Wochenende statt, also außerhalb der Geschäftszeiten der geplanten Büronutzungen, so dass für Veranstaltungen auch die 300 Stellplätze der VR-Bank Bayern Mitte und des Bürohauses genutzt werden können - bei entsprechender Vereinbarung.

Es wird daher empfohlen, nochmals zu überprüfen, ob zwischen 530 und 900 Stellplätzen ein Zwischenwert gefunden werden kann, der mit der Reduzierung der Bauhöhe sowohl die städtebauliche Erscheinung verbessert als auch zur Baukosteneinsparung beiträgt.

Ein Ausweichen des Parksuchverkehrs in die umgebenden Wohnquartiere hängt aber nicht allein davon ab, ob Stellplätze im Parkhaus zur Verfügung stehen, sondern auch von Preisstruktur und Komfort des neuen Parkangebots.