

|   |                              |                        |
|---|------------------------------|------------------------|
| <b>BESCHLUSSVORLAGE</b><br><br><b>V0354/21</b><br>öffentlich<br><br>Beschlussvorlage 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   | 26.04.2021                   |                        |

| Gremium  | Sitzung am | Beschlussqualität | Abstimmungsergebnis |
|----------|------------|-------------------|---------------------|
| Stadtrat | 11.05.2021 | Entscheidung      |                     |

### Beratungsgegenstand

Erteilung einer Baugenehmigung: Neubau eines Wohngebäudes für Studierende und Auszubildende mit 172 Apartments, Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen, Lutzstraße 21, FINr. 3430 Gemarkung Ingolstadt  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### Antrag:

Der Erteilung einer Baugenehmigung zum Neubau eines Wohngebäudes für Studierende und Auszubildende mit 172 Apartments, Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen, Lutzstraße 21, FINr. 3430 Gemarkung Ingolstadt, wird zugestimmt.

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:<br><input type="checkbox"/> im VMH bei HSt: | Euro: |
| Objektbezogene Einnahmen<br>(Art und Höhe)   | <input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag<br>von HSt:<br>von HSt:                   | Euro: |
| Zu erwartende Erträge<br>(Art und Höhe)  | von HSt:<br><br><input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20                   | Euro: |
| <input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von            Euro für die Haushaltsstelle/n<br>(mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.      |  |       |
| <input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung)<br>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.  |  |       |

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**     ja                     nein

wenn ja,

|  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> freiwillig  | <input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben |
| <input type="checkbox"/> einstufig   | <input type="checkbox"/> mehrstufig                |
| Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:<br><br>Der BZA-Nordost wird über das Projekt informiert |  |

## **Kurzvortrag:**

### **Vorhaben**

Das Baugrundstück liegt südlich der Theodor-Heuss-Straße zwischen Theodor-Heuss-Brücke und der Kreuzung mit der Nürnberger Straße und wurde bislang gewerblich durch einen Steinmetzbetrieb genutzt, der ausschließlich über den Wendehammer der Lutzstraße im südlich angrenzenden Wohnquartier erschlossen war.

Das geplante Apartmenthaus weist eine Länge von durchschnittlich 65 m und einer Tiefe an seinen Stirnseiten von 16 m auf. Es soll als Solitär mit einem leichten Knick entlang der Theodor-Heuss-Straße situiert werden, um am östlichen Ende die Ausrichtung der Nachbarbebauung aufzunehmen. Ein baulicher Anschluss scheidet wegen der dortigen Tiefgaragenzufahrt allerdings aus. Diese bestehende Tiefgaragenzufahrt kann auch nicht mitgenutzt werden für die Erschließung des aktuellen Bauvorhabens. Das siebengeschossige Gebäude erreicht eine Wandhöhe von ca. 21 m.

Über zwei Tiefgaragengeschoßen sind im Erdgeschoss ein Verwaltungsbüro, eine Gemeinschaftsküche, eine interne Bibliothek/Veranstaltungsraum, ein Waschmaschinenraum sowie am östlichen Ende fünf Apartments vorgesehen. In den sechs Obergeschossen sind zweibündig an einem Mittelflur Apartments mit Wohnflächen von ca. 22 m<sup>2</sup> bis 40 m<sup>2</sup> situiert, nach Südosten und an den Gebäude Stirnseiten jeweils mit Balkon, an der Nordwestseite mit nach Westen orientierten Erkern. Die Wohnanlage wird fußläufig sowohl von der Theodor-Heuss-Straße als auch der Lutzstraße aus erschlossen. Das Gebäude ist als verputzter Massivbau mit innerem Trockenwandausbau vorgesehen.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung**

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens bemisst sich hier nach § 34 Baugesetzbuch. Östlich schließt eine sechsgeschossige Wohnbebauung an. Die südwestlich liegenden Wohngebäude variieren mit acht und neun Geschossen. Südöstlich grenzen zunächst ein städtischer Spielplatz und folgend an der Freyberger Straße ein Wohnquartier mit zwei- bis dreigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern an. Das Vorhaben fügt sich entsprechend § 34 BauGB hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, seiner Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksflächen in die Eigenart seiner näheren Umgebung ein. Studentenapartments zählen zum Wohnen, durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt wird die Nutzung der Apartments ausschließlich durch Studierende und Auszubildende sichergestellt.

Die Geschossflächenzahlen (GFZ) sind üblicherweise kein Kriterium des Einfügens nach § 34 BauGB, es sei hier aber informationshalber erwähnt, dass die Baudichte eine Geschossflächenzahl von 2,53 erreicht, die der östlichen Nachbarbebauung verfügt über eine GFZ von 2,55.

### **Stellplätze**

Für das Vorhaben sind nach der städtischen Stellplatzsatzung 86 Stellplätze (172 Wohnungen für Studierende x 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit) erforderlich. Geplant sind 89 Stellplätze, wobei 85 Stellplätze in der Tiefgarage und 4 oberirdische Stellplätze an der Lutzstraße nachgewiesen werden. 86 offene Fahrradstellplätze sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Brückenrampe der Theodor-Heuss-Straße vorgesehen.

## **Erschließung**

Derzeit ist das Grundstück nur über die Lutzstraße erschlossen, eine Zufahrt von der Theodor-Heuss-Straße besteht auch wegen des Höhenunterschieds zur Brückenrampe der Nordtangente nicht.

Für die verkehrliche Beurteilung liegt ein Verkehrsgutachten vom März 2019 vor. Dieses Gutachten geht in einer Verkehrserzeugungsberechnung von maximal 400 zusätzlichen Kfz-Fahrten am Tag aus, welche über die Lutzstraße an- und abfahren. Diese Verkehrsmengen sind dem Verkehrsgutachten zufolge im vorhandenen Straßennetz und an den anschließenden Knotenpunkten gut abzuwickeln. Um Anwohnerprotesten aufgrund verkehrlicher Mehrbelastung entgegenzukommen, wurde geprüft, ob eine Erschließung von der Theodor-Heuss-Straße aus möglich ist. Die Problematik besteht zum einen im hohen Verkehrsaufkommen und der baulichen Trennung der Fahrbahnen der Theodor-Heuss-Straße durch einen Grünstreifen, die weder Zu- noch Ausfahrt vom Grundstück in beide Richtungen erlaubt und dadurch Umwege insbesondere bei der Zufahrt erfordert. Zum anderen bestehen Sicherheitsbedenken hinsichtlich des Radverkehrs, vor allem bezüglich der aufgrund der Rampenneigung schnellen Radler, die keinen direkten Blickkontakt zu aus gleicher Richtung zufahrenden Kfz haben. Um dennoch die Verkehrsmengen in der Lutzstraße und Freybergerstraße zu reduzieren, wurde dem Bauherren frühzeitig empfohlen die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu trennen. Demnach wird es als verkehrlich sinnvoll erachtet, die Einfahrt von der Lutzstraße aus anzulegen und die Ausfahrt nur auf die Theodor-Heuss-Straße mit der Regelung Rechts-raus zu ermöglichen. Damit lässt sich die induzierte Verkehrsbelastung um bis 50% reduzieren. Um leichteren Begegnungsverkehr in der Freybergerstraße zu ermöglichen, sind ggf. Anpassungen bei der Parkregelungen möglich.

Um weitere Entlastungen zu erzielen und die Erreichbarkeit für die Bewohner des Gebäudes zu erhöhen, wurde zusätzlich von der Verwaltung auch eine Einfahrtmöglichkeit von der Theodor-Heuss-Straße aus westlicher Richtung baulich geprüft. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung wäre für eine TG-Zufahrt aber eine Ausfädelspur erforderlich, dadurch müsste in größerem Umfang in den städtischen Grund mit Baumbestand eingegriffen werden. Von baulicher Seite sprechen gegen diese Lösung vor allem die Notwendigkeit einer zusätzlichen separaten Garagenrampe, die nur unmittelbar vor der Nordfassade des Gebäudes nach Westen in die Tiefgarage führen könnte, aber dort unter anderem den Ausgang des westlichen Treppenhauses ins Freie und damit den Rettungsweg blockiert. Einer doppelspurigen Rampe östlich des Gebäudes fehlt der Platz. Aber auch diese Lösung würde nicht alle Verkehrsbeziehungen ermöglichen, so dass auf eine Zufahrt über die Lutzstraße nicht verzichtet werden kann. Über die Lutzstraße sind auch die Besucherstellplätze zu erreichen.

Eine Zu- und Abfahrt über die Theodor-Heuss-Straße kann die Stadtverwaltung dem Bauherrn gegenüber nicht zwingend durchsetzen.

Die Erschließung der Baustelle während der Bauzeit ist noch gesondert zu prüfen, z.B. inwieweit zumindest ein Teil des Baustellenverkehrs über die Theodor-Heuss-Straße abgewickelt werden kann.

## **Freiflächen/Erhalt des Baumbestands**

Aufgrund der sehr knappen Abstände zu dem Baufeld (Spundwände etc.) können an der westlichen Grundstücksgrenze auf dem Nachbargrundstück des St. Gundekar-Werkes zwei Bäume bei den Baumaßnahmen nicht erhalten werden. Es soll eine Ersatzpflanzung für die

Birke/Hainbuche vor Ort gemäß Freiflächengestaltungsplan erfolgen. Der dortige Silber-Ahorn kann erhalten werden. Der Abstand zum geplanten Baufeld ist ausreichend. Allerdings müssen ein Baumschutzzaun, sowie ein Wurzelschutzvorhang angebracht werden. Es ist eine nachbarschaftliche Regelung durch den Bauherrn erforderlich, da das Grundstück sich nicht im Eigentum der Stadt Ingolstadt befindet.

Im Umfeld des südöstlich angrenzenden städtischen Spielplatzes sind ein Feldahorn und ein Spitz-Ahorn aufgrund der knappen Abstände zum Baufeld nicht zu erhalten. Ein Ausgleich soll mittels einer Ersatzpflanzung vor Ort auf städtischem Grund sowie einer Ausgleichszahlung gemäß Wertermittlung erfolgen.

Für die Erstellung der Ausfahrtsrampe an der Theodor-Heuss-Straße und der dortigen Treppenanlage müssen vier Bäume entfernt werden.

### **Baugestaltung**

Das Projekt wurde am 20.03.2019 und am 25.06.2019 im Gestaltungs- und Planungsbeirat der Stadt Ingolstadt beraten. Die Empfehlungen des Beirats zur Erdgeschossnutzung im direkten Umfeld der Brückenrampe und zur differenzierten Erschließung wurden aufgegriffen. Das Angebot einer Erdgeschossnutzung als Kindertagesstätte in Nachbarschaft zum städtischen Spielplatz wurde ohne Ergebnis geprüft.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung hat der Bauherr die unterschiedlichen Orientierungen nachvollziehbar differenziert. An der Südostfassade und den Gebäuestirnseiten erhalten die Apartments Balkone oder Terrassen. Zur nordwestlich gelegenen Theodor-Heuss-Straße werden alternativ Erker angeboten, die eine zusätzliche Orientierung der Wohnräume nach Westen anbieten. Die zunächst gegenläufigen Strukturen horizontaler Balkonfolgen und vertikal gestapelter Erker konnten durch geschossweise um den Baukörper umlaufende horizontale Putzabsetzungen eingebunden werden.