

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0774/21</b> 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	06.09.2021	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	12.10.2021	Entscheidung	

### **Beratungsgegenstand**

Erteilung einer Baugenehmigung: Temporäre Nutzungsänderung Hotel in Pflegeheim, Erni-Singerl-Straße 1, Flur-Nr. 4284/63 Gemarkung Ingolstadt  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### **Antrag:**

Der Erteilung einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 106 Sonstiges Sondergebiet 2 hinsichtlich der Art der Nutzung (Pflegeheim statt Hotel) wird zugestimmt.

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:**

Vorhaben

Das Diakonische Werk Ingolstadt benötigt eine Interimslösung für das Pflegeheim Matthäus Stift bis zur Fertigstellung des derzeit im Bau befindlichen „Bienengartens“ an der Westliche Ringstr. 5 für längstens 3 Jahre.

Als geeignete Immobilie wurde das bisherige Oldtimer-Hotel gefunden. Die Interimseinrichtung umfasst Teile des 1. Obergeschosses sowie des 2. und 3. Obergeschosses, das bisher als Hotel genutzt wurde. Im 1. Obergeschoss werden die Funktionsräume, Gemeinschaftsräume und Verwaltung untergebracht, das 2. und 3. Obergeschoss dient als Wohnbereich. Die beiden Pflegeetagen werden in jeweils zwei Wohngruppen aufgeteilt, so dass insgesamt 4 Wohngruppen zu 29 Bewohner/innen entstehen. Beide Etagen bieten auf den großzügigen Gemeinschaftsflächen

jeweils zwei abgegrenzte Wohnküchenbereiche. Die großflächige Außenterrasse ermöglicht den Aufenthalt im Freien.

Insgesamt sind für Bewohner und Besucher 3 rollstuhlgerechte und auch für Liegendrettungstransporte geeignete Aufzüge vorhanden.

Die von der Heimaufsicht gestellten Anforderungen werden durch genehmigungsfreie Umbauten erfüllt. Dies sind im Wesentlichen Schiebetüren zu den Zimmern, behindertengerechte Waschtische sowie ein Stationsbad pro Wohngruppe.

Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden.

### Bauplanungsrechtliche Situation

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 106 „Ehemaliges Pioniergelände“, der für den betreffenden Bereich ein sonstiges Sondergebiet mit folgender Zweckbestimmung festsetzt:

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke
- Wohnungen
- Hotel

Bei der temporären Nutzung als Pflegeheim handelt es sich um eine Anlage für soziale Zwecke. Daher ist eine Befreiung von der Bebauungsplanfestsetzung hinsichtlich der Art der Nutzung erforderlich. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Es handelt sich zum einen lediglich um eine temporäre maximal auf 3 Jahre befristete wohnähnliche Nutzung.

Wohnen entspricht der Zweckbestimmung des Gebietes, in dem Gebäude befinden sich im 4. Obergeschoss bereits Wohnungen. Des Weiteren ist die Zweckbestimmung des Sondergebietes einem Mischgebiet angenähert, dort sind Einrichtungen für soziale Zwecke allgemein zulässig. Zudem befindet sich nordöstlich ein Wohnheim der Lebenshilfe mit ähnlicher Zweckbestimmung.