

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0216/19</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6102
	Amtsleiter/in	Benner-Hierlmeier, Ursula
	Telefon	3 05-22 00
	Telefax	3 05-22 29
E-Mail	bauordnungsamt@ingolstadt.de	
Datum	11.03.2019	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	26.03.2019	Entscheidung	

### **Beratungsgegenstand**

Erteilung einer Baugenehmigung: Neubau von 14 Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 139 Wohneinheiten, Fliederstraße, FINr. 1050 Gemarkung Unsernherrn  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### **Antrag:**

Der Genehmigung zum Neubau von 14 Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 139 Wohneinheiten, Fliederstraße, FINr. 1050 Gemarkung Unsernherrn wird zugestimmt.

Im Auftrag

gez.

Ulrike Brand  
Vertreterin der Referentin

**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:**

**Baugrundstück - Ausgangssituation**

Das Baugrundstück mit einer Größe von 22.424 m<sup>2</sup> befindet sich im Süd-Osten von Ingolstadt am Ortsrand des Stadtteils Ringsee und im Übergang zu den Ortsteilen Rothenturm Richtung Osten und Kothau im Norden.

Es ist erschlossen von der Straße „Am Stadtweg“ im Norden sowie der Fliederstraße im Westen.

Bisher war das Grundstück dem südlich anschließenden Umspannwerk Kothau der E.ON Netz GmbH zugeordnet und teilweise mit Verwaltungs-, Neben- und Lagergebäuden bebaut und großflächig versiegelt. Auf der Fläche des Umspannwerkes befindet sich ein prägnantes Schaltheus sowie ein großflächiger Bereich mit Freilufttransformatoren die weiterhin in Betrieb

bleiben. Im Südosten des Grundstücks queren Hochspannungstrassen. Hierfür bestehen Zufahrtsrechte für Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zugunsten des Netzbetreibers.

Das Grundstück wurde von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft erworben. Es entsteht eine neue Quartierseinheit, die sich sowohl in die bestehende Wohnbebauung einfügt, als auch einen eigenständigen Charakter bildet. Durch die Lage am Stadtrand entstehen vorrangig kinder- und familiengerechte Wohnungen mit hoher Freiraumqualität, ebenso altengerechtes Wohnen mit ergänzendem Gemeinschaftsraum.

### Vorhaben

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau von 14 Mehrfamilien-Wohnhäusern mit insgesamt 139 Wohneinheiten, die sich schachbrettartig versetzt auf ca. 2/3 der Grundstücksfläche verteilen, sowie 150 Stellplätze.

Die Bebauung gliedert sich in drei Grundrisstypen (A, B und C), jeweils zwischen drei und fünf Geschossen.

Haustypologie:

	A		B		C		Gesamt
Geschosse	III	V	III	IV	III	IV	
Anzahl Gebäude	1	2	2	3	4	2	14
WE 2-Zi	3	5 (10)	3 (6)	3 (9)	3 (12)	4 (8)	48
WE 3-Zi	4	8 (16)	5 (10)	8 (24)	4 (16)	6 (12)	82
WE 4-Zi	1	1 (2)	0	0	1 (4)	1 (2)	9
WE/Geb. ( $\Sigma$ Geb.)	8	14 (28)	8 (16)	11 (33)	8 (32)	11 (22)	139
WH in m	8,95	14,65	8,95	11,80	8,95	11,80	

Die Gesamtgeschossfläche beträgt 13.093 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer GFZ von 0,58.

Sämtliche Wohnungen entstehen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus.

Um die Auswirkungen des vorhandenen Umspannwerkes auf die Bebauung zu untersuchen wurde von Seiten des Bauherren eine schalltechnische Untersuchung sowie ein Gutachten bezüglich elektromagnetischer Felder in Auftrag gegeben. Unter Beachtung der in den Untersuchungen genannten Auflagen sind die Anforderungen an gesundes Wohnen gewahrt.

Zu einem späteren Zeitpunkt ist die Errichtung einer Kindertagesstätte im nördlichen, sowie einer Gemeinschafts- und Gewerbeeinheit im südlichen Bereich geplant.

### Erschließung, Stellplätze

Im südöstlichen Bereich queren Hochspannungsleitungen das Grundstück. Aufgrund des erforderlichen Schutzstreifens zu den Leitungen sowie den Freilufttransformatoren hält die Wohnbebauung einen Abstand von ca. 45 m zur Grenze ein. In diesem Bereich ist die Mehrzahl der erforderlichen 139 Stellplätze (entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung 1 St/WE im geförderten Wohnungsbau) oberirdisch in einer Parkplatzanlage angeordnet. Die Erschließung erfolgt im Westen über die Fliederstraße und im Norden über den Stadtweg. Dadurch wird einer übermäßigen Belastung einer einzelnen Straße entgegen gewirkt. Zwei kleinere Parktaschen für jeweils drei Stellplätze können vom Stadtweg angefahren werden. Dafür wird die vorhandene

Bushaltestelle in Absprache mit der INVG ca. 6,30 m nach Osten verschoben. Eine weitere Parkmöglichkeit (5 St) für den Hol- und Bringverkehr der zukünftigen KITA am Stadtweg befindet sich an der Fliederstraße. Die Bereiche zwischen den Wohngebäuden sind autofrei und sollen nur in Ausnahmefällen (Umzug, Krankenwagen, Feuerwehr) befahren werden. Der Überhang von 11 Stellplätzen steht der noch geplanten Gewerbeeinrichtung und der KITA zur Verfügung.

### **Grünordnung**

Durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs im südlichen Grundstücksteil ergeben sich zwischen den Gebäuden großzügige Freiraumflächen mit unterschiedlicher Gestaltung und hoher Aufenthaltsqualität. Es sind private und halböffentliche Grünflächen sowie Bereiche zum Spielen und für kleinere sportliche Aktivitäten (Boule, Tischtennis, Trampolin) geplant.

### **Baurechtliche Bewertung**

Die Gebäude fügen sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die einzelnen Baukörper entsprechen hinsichtlich der Grundfläche der bestehenden Wohnbebauung.

Die sieben dreigeschossigen Wohngebäude mit einer Wandhöhe von 8,95 m sind entlang der Fliederstraße im Westen, zur östlich anschließenden Wohnbebauung und entlang der Straße Am Stadtweg im Norden des Baugrundstückes situiert.

Die beiden fünfgeschossigen Wohngebäude befinden sich südlich zur Parkplatzanlage und zum bestehenden Umspannwerk.

Die Gebäude halten die nach der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen ein.