

BESCHLUSSVORLAGE V0168/16 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6107
	Amtsleiter/in	Benner-Hierlmeier, Ursula
	Telefon	3 05-21 00
	Telefax	3 05-21 09
	E-Mail	stadtentwicklung+baurecht@ingolstadt.de
Datum	23.02.2016	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	15.03.2016	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Verschiedene (Bau-)Anträge der Fa. RMN Wohnbau GmbH
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides vom 4.12.12 (Az.: 1652/12) zum Umbau und zur Nutzungsänderung des ehemaligen Bäumler-Geländes zu Gewerbeflächen, Studentenappartements und Wohnungen.
Der **Ablehnung** des Antrages wird zugestimmt.
2. Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (Az. 3831/15): Neubau für studentisches Wohnen mit 21 Stellplätzen im ehemaligen Bäumler-Gelände.
Der **Ablehnung** des Antrages wird zugestimmt.
3. Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (Az.: 3830/15): Neubau eines Bürogebäudes mit 16 Stellflächen.
Der **Genehmigung** des Antrages wird zugestimmt.
4. Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (Az.: 3828/15): Umbau, Nutzungsänderung und Aufstockung einer best. Versandhalle in zwei Büro- und zwei Wohngeschossen.
Der **Genehmigung** des Antrages 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: <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.		

Kurzvortrag:

zu 1.) Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides vom 4.12.12 (Az.: 1652/12) zum Umbau und zur Nutzungsänderung des ehemaligen Bäumler-Geländes zu Gewerbeflächen, Studentenappartements und Wohnungen (s. Anlage 1)

Gegenstand der Voranfrage aus dem Jahre 2012 waren:

- Umbau und Nutzungsänderung einer bestehenden Textillager-, Büro- und Versandhalle (Gebäude 3 und 4) zu Gewerbeeinheiten, Studentenappartements und Wohnungen
- Aufstockung des gewerblich genutzten Gebäudes 2 um ein Geschoss mit Gewerbeeinheiten
- Abbruch eines gewerblich genutzten zweigeschossigen Kopfbaues (Gebäude 1) mit anschließendem Neubau eines dreigeschossigen Kopfbaues (Gebäude 1) mit Gewerbeeinheiten
- Neubau einer Tiefgarage mit 63 Stellplätzen und Neubau einer oberirdischen Stellplatzanlage mit 61 Stellplätzen.

Planerische/bauordnungsrechtliche Beurteilung der beantragten Verlängerung:

Durch die durch den Bauherrn tatsächlich geschaffenen Fakten (Abbruch des Gebäudes auf Fl.-

Nr. 3729) entfällt der Bestandsschutz mit der Folge, dass die in der Voranfrage geplante Höhe mit 12,15 m nicht mehr realisiert werden kann, da die hierfür erforderlichen Abstandsflächen zum nördlichen Nachbargrundstück nicht eingehalten sind.

Durch die Nutzungsaufgabe des Gewerbebereiches und die bereits erteilten Bescheide (genehmigte Voranfrage vom 4.12.2012; Genehmigung der Nutzungsänderung am 09.07.2013 mit 50 Studentenappartements) hat sich der Gebietscharakter von Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet entwickelt mit der Folge, dass die für Gewerbegebiete reduzierten Abstandsflächen von $\frac{1}{4}$ H nicht mehr angewendet werden dürfen und daher die erforderlichen Abstandsflächen in einem Teilbereich nicht mehr eingehalten werden können.

zu 2.) Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (Az. 3831/15): Neubau für studentisches Wohnen mit 21 Stellplätzen im ehemaligen Bäumler-Gelände (s. Anlage 2)

Gegenstand des am 4.12.2015 eingereichten Bauantrages ist der Neubau von 42 Studentenappartements. Geplant ist ein „bauchförmig“ ausgebildeter Baukörper mit den Abmessungen von 51,40 m x 9,66 m sowie einer absoluten Höhe 15,28 m auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 3729. Dieser soll direkt an die bestehende Versandhalle im Süden sowie an das im Osten bestehende ehem. Werksgebäude angebaut werden.

Von den für das Vorhaben erforderlichen 21 Stellplätzen sollen 19 Stellplätze im westlichen Grundstücksbereich sowie teilweise entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf dem Baugrundstück selbst errichtet werden. Zwei Stellplätze sind auf dem östlichen Nachbargrundstück der Fl.-Nr. 3737/2 geplant.

Planungs- und bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Bereich des bisherigen Bäumler-Areals. Einen Bebauungsplan gibt es hierfür nicht, so dass sich geplante Vorhaben in die umliegende Bebauung einfügen haben.

Die bauchförmige Gestaltung des geplanten Gebäudes fügt sich aus stadtplanerischer Sicht nicht in die vorhandene Bebauung ein, die von einer geradlinigen Struktur geprägt ist. Besonders kritisch ist die Lage der erforderlichen und auf dem Grundstück nachgewiesenen Stellplätze zu beurteilen, die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze situiert sind und im vorliegenden Fall eine Nachbarrechtsverletzung im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot nicht ausschließen. Die Unterschrift der nördlich angrenzenden Nachbarn liegt hier nicht vor.

Nach den vorliegenden Unterlagen werden die erforderlichen Abstandsflächen (1 H) eingehalten, da die Höhe von Dächern mit einer Neigung bis 45 Grad nicht hinzugerechnet werden. Zwar ist kein Dach vorgesehen, aber die gewählte Bauform würde diese Regelung erfüllen.

Kritisch beurteilt werden zudem die - nach den vorliegenden Planunterlagen - vollständige Versiegelung des Baugrundstückes, sowie die ausschließlich nach Norden ausgerichteten Wohnräume. Auch wenn im vorliegenden Fall bezüglich der Ausrichtung der Wohnräume keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften dagegen sprechen, so sollte doch darauf geachtet werden, dass die Wohnqualität zugunsten der Wirtschaftlichkeit nicht völlig vernachlässigt wird. Auch sollten die Stellplätze zugunsten einer Grünplanung auf dem Nachbargrundstück der Fl.-Nr. 3897/1 - das sich ebenfalls im Eigentum des Antragstellers befindet - nachgewiesen werden.

zu 3.) Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (Az.: 3830/15): Neubau eines Bürogebäudes mit 16 Stellflächen (s. Anlage 3)

Planinhalt des o.a. Antrages ist die Errichtung eines dreigeschossigen, Baukörpers mit einer Höhe von 15,50 m und den Abmessungen von ca. 13 m x 18 m. Die Wandhöhe des derzeit vorhandenen Baubestandes beträgt ca. 12,30 m (Brandwand Nord). Die für das Vorhaben erforderlichen 17 Stellplätze werden auf dem Nachbargrundstück der Fl.-Nr. 3897/1 nachgewiesen.

Planungs-/bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Gegen die geplante Bebauung werden keine Einwände vorgebracht. Mit dem beantragten Vorhaben besteht Einverständnis.

zu 4.) Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (Az.: 3828/15): Umbau, Nutzungsänderung und Aufstockung einer best. Versandhalle in zwei Büro- und zwei Wohngeschosse (s. Anlage 4)

Der - ebenfalls - am 4.12.2015 eingereichte Bauantrag hat den Umbau der ehemaligen Versandhalle der Fa. Bäumler zum Gegenstand. Geplant ist eine Aufstockung um weitere zwei Geschosse, so dass bei der viergeschossigen Bauweise eine Wandhöhe von 15,13 m erreicht wird. Die Gebäudeabmessungen bleiben unverändert und betragen ca. 51 m x 15,7 m bzw. 21,63 m für den östlichen Gebäudeteil.

Planungs-/bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Gegen die geplante Bebauung werden keine Einwände vorgebracht. Mit dem beantragten Vorhaben besteht Einverständnis.

