

BESCHLUSSVORLAGE V0646/16 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	15.09.2016	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	11.10.2016	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung: Wohnanlage Ecke Theodor-Heuss-Str./Nürnberger Straße

Antrag:

1. Der Genehmigung zum Neubau von Mikroappartements für temporäres studentisches und Businesswohnen (Flur-Nr. 3442 Gemarkung Ingolstadt) wird zugestimmt.
2. Der Genehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (Flur-Nr. 3442, 3442/11, 3443/1, 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: <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:

Vorhaben

Die beantragte Wohnanlage gliedert sich in einen östlichen Teil an der Ecke Theodor-Heuss/Nürnberger Straße und einen westlichen Teil entlang der Theodor-Heuss-Straße. Im östlichen Bereich sind insgesamt 222 Apartments für studentisches Wohnen mit einer Größe zwischen 21 m² und 35 m² sowie 24 sog. Businessapartments mit einer Größe von 35 m² bis 48 m² geplant. Der westliche Teil der Wohnanlage umfasst insgesamt 80 zwei bis vier Zimmer Wohnungen. Die Bauform bildet zwei Gartenhöfe für das studentische Mikrowohnen im östlichen und den Geschosswohnungsbau im westlichen Teil, dazwischen ist ein gemeinsamer straßenseitiger Eingangsplatz vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Zufahrt befindet sich im westlichen Bereich der Wohnanlage gegenüber der Einmündung der Siemensstraße.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Da für die Vorhabensgrundstücke kein Bebauungsplan besteht, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung

nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Die Kreuzung Nürnberger/Theodor-Heuss-Straße befindet sich in einem städtebaulichen Umfeld mit bis zu 9- und 14-geschossigen Baukörpern. Die Wohnanlage schließt im östlichen Teil 6-geschossig an die bestehende Bebauung der Nürnberger Straße an, folgt in geschlossener Bauweise zunächst 7-geschossig bogenförmig dem Kreuzungsbereich, wobei die künftige Ausbauplanung des „Schneller Weges“ berücksichtigt ist. Der gemeinsame Eingangsbereich ist 5-geschossig, der westliche Gebäudeabschluss ist 6-geschossig ausgebildet. Die südlichen Gebäudeteile zu den Reihenhäusern an der Lutzstraße sind 4-geschossig abgestuft. Es wird eine Baudichte, bezogen auf die Gesamtbaumaßnahme mit einer GFZ von 2,55 erreicht.

Im Hinblick auf die Geschossigkeit, die Höhenentwicklung, die Baudichte und die Wohnnutzung fügt sich das Gesamtvorhaben in die nähere Umgebung ein.

Zusammen mit den bereits vorhandenen Großformen wird die bisher städtebaulich unbefriedigende Situation im Bereich der Kreuzung aufgewertet. Zudem ergibt sich durch die straßennahe Bebauung für die südlich angrenzende Wohnbebauung eine deutliche Abschirmung vom Verkehrslärm.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Tiefgaragenzufahrt im westlichen Bereich gegenüber der Einmündung der Siemensstraße.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die für das Vorhaben erforderlichen Abstandsflächen überschreiten in Teilabschnitten die Straßenmitte der Theodor-Heuss und der Nürnberger Straße.

Eine Abweichung hiervon bis zu einer Abstandsflächentiefe von mindestens 0,7 H ist jedoch städtebaulich vertretbar, zumal sich die Abstandsflächen des südlich anschließenden Gebäudes an der Nürnberger Straße in ähnlichem Umfang über die Straßenmitte erstrecken. Durch die Erstreckung der Abstandsflächen in den öffentlichen Verkehrsraum werden nachbarliche Belange nicht tangiert.

Die für beide Vorhaben insgesamt erforderlichen 258 Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Gestaltungs- und Planungsbeirat, 22.01.2016

Der Gestaltungs- und Planungsbeirat regte ein einheitliches Fassadenbild der beiden Bauteile an, dem durch die nunmehrige Planung Rechnung getragen ist.

Der Beirat empfahl, alternative Baukörperformen anstelle des Gebäudeversatzes an der Nürnberger Straße und der runden Eckausformung, zu prüfen.

Im Hinblick auf die Aufnahme des künftigen Straßenverlaufs ist die ursprüngliche Baukörperform aus städtebaulicher Sicht jedoch zu begrüßen.

