

BESCHLUSSVORLAGE V0314/17 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	02.05.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	23.05.2017	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung: Neubau einer Wohnanlage (3 Mehrfamilienhäuser mit insges. 40 Wohneinheiten) mit Tiefgarage, Egerlandstraße Flur-Nr. 5078/2, 5078/3
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

Der Genehmigung zum Neubau einer Wohnanlage (3 Mehrfamilienhäuser mit insges. 40 Wohneinheiten) mit Tiefgarage, Egerlandstr. Flur-Nr. 5078/2, 5078/3 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 geplante Wohnanlage liegt im Übergang zwischen Gewerbebauten und Geschosswohnungsbau größeren Maßstabs der westlichen Peisserstraße und kleinstrukturierter Reihenhäuser im Osten und Süden. Westlich des Baugrundstückes befindet sich das Pumpwerk der Ingolstädter Kommunalbetriebe. Der Baukörper gliedert sich optisch in 3 versetzt angeordnete Häuser mit quadratischen Grundrissen von je 16x16 m, verbunden durch großzügige Balkone. Der südliche Bauteil ist viergeschossig (III+Staffelgeschoss, 9 Wohnungen), die beiden nördlichen fünfgeschossig (IV+Staffelgeschoss, 16 und 15 Wohnungen), mit umlaufenden Dachterrassen in den Staffelgeschossen und Flachdächern. Es werden Bauhöhen von 13,06 m und 16,02 m erreicht, die Oberkanten der Putzfassaden liegen auf 9,74 m und 12,70 m. Die Staffelgeschosse und erkerartige Eckerweiterungen tragen Plattenverkleidung.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 16.10.1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 106 Peisserstraße.

Das Bauland ist gem. B Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für die Baugrundstücke sieht der Bebauungsplan die Nutzung für Handwerksbetriebe vor.

Der Bebauungsplan setzt eine GFZ von 0,7 sowie eine Bebauung mit E + I fest.

Hinsichtlich der Festsetzung Fläche für Handwerksbetrieb ist der Bebauungsplan mittlerweile funktionslos, da diese Nutzung längst aufgegeben war.

Das Bauvorhaben weist eine GFZ vom 1,08 auf.

Eine Befreiung ist insoweit städtebaulich vertretbar, da auch in der westlichen Peisserstraße Geschosswohnungsbau größeren Ausmaßes vorhanden ist. Gleiches gilt für die Geschossigkeit. Die drei geplanten Baukörper sind mit der Geschossanzahl nach Süden abgestuft. Die geplanten Attikahöhen überschreiten nicht die Firsthöhen der angrenzenden Nachbarbebauung im Süden und im Osten, so dass die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1965 auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Übrigen hält das Vorhaben die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen ein.

Zufahrt und Stellplätze

Für das Vorhaben sind nach der städtischen Stellplatzsatzung insgesamt 60 Stellplätze erforderlich, wobei 50 in einer Tiefgarage und 10 oberirdisch nachgewiesen werden.

Die Tiefgaragenzufahrt ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze situiert und bildet mit den beiden nördlichen Häusern einen Eingangshof. Im Versatz zum südlichen Haus stehen 10 Besucherstellplätze zur Verfügung. Ein Kleinkinderspielfeld und weitere Gemeinschaftsflächen liegen nordwestlich der Wohnanlage.