

BESCHLUSSVORLAGE V0500/19 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	12.06.2019	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	02.07.2019	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Erteilung eines Vorbescheides: Neubau einer Wohnanlage mit 2-geschossiger Tiefgarage Hindenburgstr. 15, FINrn. 3383, 3380/3, 3380/2, 3380 Gemarkung Ingolstadt (Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

Der Erteilung eines Vorbescheides zur Errichtung einer Wohnanlage mit 2-geschossiger Tiefgarage, Hindenburgstraße 15, FINrn. 3383, 3380/3, 3380/2, 3380 Gemarkung Ingolstadt, wird in der Variante 2b 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.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Baugrundstücke

Auf den Baugrundstücken sollen die bestehenden Gebäude abgerissen und eine Wohnanlage errichtet werden. Aufgrund der Vornutzung der Fläche FINr. 3383 als chemische Reinigung ist im Untergrund eine sanierungsrelevante Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers durch leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW) vorhanden. Diese soll im Zuge der Neubebauung saniert werden. Hierzu liegt ein Sanierungsplan vor, der noch nicht genehmigt ist.

Vorhaben

Für die Baugrundstücke besteht kein Bebauungsplan, der Bauherr möchte das Grundstück im Rahmen des § 34 BauGB bebauen.

Um die zu verwirklichende verträgliche Baumasse rechtssicher abzuklären, wurde ein Vorbescheidsantrag in 4 Varianten eingereicht, die sich einerseits in der Grundrissfigur und andererseits in der Bauhöhe entlang der Hindenburgstraße unterscheiden.

Die weitere Gestaltung des Gebäudes ist aufgrund der Nähe zu Nordbahnhof und IN-Tower im Gestaltungs- und Planungsbeirat noch abzustimmen.

Variante 1a

6-geschossiger U-förmiger Baukörper mit einer Höhe von 19,50 m an der Hindenburgstraße, nach Westen zu den bestehenden Reihenhäusern 4-geschossig bzw. 3-geschossig abgestaffelt.

Variante 1b

6-geschossiger L-förmiger Baukörper mit einer Höhe von 19,50 m an der Hindenburgstraße abgestaffelt im nordwestlichen Bereich auf 5 bzw. 4 Geschosse sowie ein im südlichen Bereich freipositioniertes 5-geschossiges Gebäude, dessen oberste Etage als Staffelgeschoß ausgebildet ist.

Variante 2a

5-geschossiger U-förmiger Baukörper mit einer Höhe von 16,50 m entlang der Hindenburgstraße, nach Westen zu den bestehenden Reihenhäusern 4-geschossig bzw. 3-geschossig abgestaffelt.

Variante 2b

5-geschossiger L-förmiger Baukörper mit einer Höhe von 16,50 m an der Hindenburgstraße abgestaffelt im nordwestlichen Bereich auf 5 bzw. 4 Geschosse sowie ein im südlichen Bereich freipositioniertes 5-geschossiges Gebäude, dessen oberste Etage als Staffelgeschoß ausgebildet ist.

Planungsrechtliche Würdigung

Die nähere Umgebung des Vorhabens ist durch Mischnutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe geprägt, wobei sich die gewerblichen Betriebe auf eine Parzellentiefe von 60 bis 100 m unmittelbar westlich der Hindenburgstraße beschränken. Rückwärtig schließt ein Wohnquartier mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusergruppen an. Die beantragten Gebäudelängen und Baukörper Tiefen entsprechen den dortigen Bestandsgebäuden. Bauhöhen von 15 bis 16 m existieren bereits im näheren Umfeld. Der überwiegende Teil der Nachbarhäuser steht straßenseitig am Gehweg und hält Abstände zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein. In der näheren Umgebung beträgt die Grundflächenzahl durch oberirdische Bebauung bis zu 0,35.

Die beantragte Variante 2b fügt sich daher nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (GRZ 0,39), in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist bei gesicherter Erschließung genehmigungsfähig.

Der Betriebshof der Stadtbuss Ingolstadt GmbH und der IN-Tower prägen mit ihrer überbauten Grundstücksfläche bzw. ihrer Bauhöhe nicht den baulichen Kontext und sind daher für das beantragte Bauvorhaben nicht maßstabsgebend.

Die Varianten 1a und 2a mit U-förmigen Grundrissen überschreiten mit einer GRZ von 0,45 den

dortigen Bestand schon spürbar. Varianten 1a und 1b übersteigen die vorhandenen Bauhöhen bereits um mehr als ein Geschoss.

Abstandsflächen nach BayBO

Die nach Art. 6 Bayerische Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen werden zu den Grundstücksgrenzen ohne Abweichungen eingehalten. Zwischen den Gebäuden des Vorhabens bedarf es einzelner, aber vertretbarer Abweichungen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben dadurch gewahrt.