

BESCHLUSSVORLAGE V0933/19 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	31.10.2019	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	19.11.2019	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, Hindenburgstr. 15, FINrn. 3383, 3380/3, 3380/2, 3380 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.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Vorgeschichte und neuer Entwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung vom 02.07.2019 der Erteilung eines Vorbescheides in der Variante eines 5-geschossigen L-förmigen Baukörpers mit einer Höhe von 16,50 m an der Hindenburgstraße abgestaffelt im nordwestlichen Bereich auf 5 bzw. 4 Geschosse sowie ein im südlichen Bereich frei positioniertes 5-geschossiges Gebäude, dessen oberste Etage als Staffelgeschoss ausgebildet ist, zugestimmt. Ausweislich der Beschlussausfertigung bestand weitgehend Einigkeit darüber, dass an der Hindenburgstraße um ein Geschoss auf 19,50 m Wandhöhe erhöht werden könne, jedoch auf die westlich angrenzenden Reihenhäuser Rücksicht zu nehmen sei. Voraussetzung sei der in der weiteren Bearbeitung des Bauantrages zu liefernde Nachweis, dass die Planung sowohl in der

Fassade als auch im Wohnungsangebot Qualität vorweist.

Mittlerweile wurde vom Investor aufgrund der hohen Sanierungskosten des Grundstücks gebeten, den Sachverhalt nochmals dem Stadtrat vorzulegen und es wurde hierzu eine neue optimierte Variante eingereicht. Diese baut auf der Variante eines 6-geschossigen U-förmigen Baukörpers mit einer Höhe von 19,50 m an der Hindenburgstraße auf, nach Westen zu den bestehenden Reihenhäusern 4-geschossig bzw. 3-geschossig abgestaffelt. Die neue Variante sieht an der Hindenburgstraße 6 Geschosse bei einer Wandhöhe von 19,50 m, westlich auf 4 und östlich auf 3 Geschosse abgestaffelt vor. Nach Westen zu den bestehenden Reihenhäusern sind die Schenkel 3-geschossig mit Staffelgeschoss und gegenüber der früheren Variante 9,50 m von der westlichen Grundstücksgrenze entfernt. Damit wird mehr Abstand zu den niedrigeren Reihenhäusern genommen als bisher.

Die Bruttogeschossfläche beträgt bei der genehmigten Variante 8.100 m², bei der neuen Variante 9.233 m². Dies entspricht einer GFZ von ca. 1,8.

Das Wohnungsgefüge erscheint für die städtebauliche Situation angemessen, hinsichtlich der Fassade wird eine Beratung im Gestaltungs- und Planungsbeirat empfohlen.

Stand Sanierungsplan

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.

Ein Sanierungsplan für das Gelände liegt dem Umweltamt vor, der nach vorläufiger Einschätzung genehmigungsfähig ist. Nach der Verbindlicherklärung kann unverzüglich mit den Sanierungsarbeiten begonnen werden. Die Kosten der Sanierung dürften nach ersten überschlägigen Schätzungen bei ca. 3 Mio. € ohne Nachsorge liegen. Sollte es zu einer weiteren Verzögerung der Sanierung kommen, muss eine Abstomsicherung, damit die LHKW nicht ins Grundwasser gelangen, in Betrieb genommen werden. Um die Sanierung durchführen zu können benötigt der Investor nach eigenen Angaben eine Bruttogeschossfläche von mindestens 9.000 m².

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 Baukörpertiefen 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. Zwar überschreitet der zur Entscheidung anstehende Entwurf mit einer GRZ von 0,45 und einer Wandhöhe von 19,5 m an der Hindenburgstraße die Umgebungsbebauung deutlich, jedoch kann auch in Gebieten, für die kein Bebauungsplan besteht, eine gewisse Entwicklung im Hinblick auf die Dichte und Höhenentwicklung zugelassen werden, die in Folge wieder maßstabbildend für die nähere Umgebung wird.

Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Insbesondere werden keine Nachbarrechte verletzt und auch dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber den westlich

angrenzenden Reihenhäusern Rechnung getragen, da zu diesen die Abstandsflächen in voller Wandhöhe eingehalten werden.

