

BESCHLUSSVORLAGE V0001/20 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	03.03.2020	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Finanz- und Personalausschuss	23.04.2020	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Erteilung eines Vorbescheides: Anbau und Erweiterung des bestehenden Ärztehauses "Hollis Center" nebst Tiefgarage, Krumenauerstr. 38 - 44, FINr. 2248/5, 2248/6 Gemarkung Ingolstadt (Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

Der Erteilung eines Vorbescheides zum Anbau und Erweiterung des bestehenden Ärztehauses „Hollis Center“ nebst Tiefgarage, Krumenauerstr. 38-44, FINr. 2248/5, 2248/6 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:

Vorhaben:

Der Eigentümer des Gesundheits- und Facharztzentrums beabsichtigt das Ärztehaus „Hollis-Center“ neu zu organisieren und zu erweitern. Der Bauherr verfolgt das Ziel, den Standort durch Praxen und Einzelhandel im Gesundheitswesen (bspw. Apotheke, orthopädischer Fachhandel) als modernes medizinisches Versorgungszentrum zu stärken.

Geplant sind ein III-geschossiger U-förmiger Anbau parallel zur Krumenauerstraße und im Norden des Baugrundstückes sowie eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage um 68 Stellplätze.

Vor Einreichung des Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid)

erteilt werden.

Vorliegend wurde die Frage gestellt, ob aus bauplanungsrechtlicher Sicht eine Nutzung als medizinisches Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit der dargestellten Kubatur (III-geschossig, Gebäudehöhe 10,9 m), Geschößfläche und vorgesehener Situierung im Grundstück zulässig ist.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 03.01.1991 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 189 A „Bei der Hollerstaude“. Für den betreffenden Bereich setzt der Bebauungsplan als Art der Nutzung ein Sondergebiet fest, wobei Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe bis max. 250 m² zulässig sind. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung sieht der Bebauungsplan eine GFZ vom 0,3 vor sowie für das Bestandsgebäude einen länglichen Bauraum (2-geschossig) mit im Süden vorgelagerten 1-geschossigen punktförmigen Bauräumen vor. Im nördlichen Anschluss sollten die für die Gesamtnutzung des Sondergebietes erforderlichen Stellplätze angeordnet werden.

Bereits das Bestandsgebäude weicht mit seiner Lage in erheblichem Maße von den festgesetzten Bauräumen ab, ist im südlichen Bereich 3-geschossig mit Pultdach (Höhe 11,50 m – 12 m) ausgeführt und weist eine GFZ von 0,74 auf. Des Weiteren wurde im Jahre 2015 ein Vorbescheid zur Aufstockung des nördlichen Gebäudeteiles (IV-geschossig, Wandhöhe 14,91 m) und einer GFZ von 0,84 erteilt. Zudem wurde 1996 im Hinblick auf die Fläche der Einzel- und Dienstleistungsbetriebe von 250 m² auf 350 m² befreit.

Auf Grund dieser erheblichen Abweichungen vom ursprünglichen Planungskonzept sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Bauraumes, der Geschossigkeit und der GFZ funktionslos.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Lückenschluss der Gebäude entlang der Krumenauerstraße zu begrüßen. Dadurch entsteht entlang der Straßenachse auf der Ostseite eine Schließung, welche die Bauflucht von Süden her sinnvoll weiterführt. Der III-geschossige Riegel nach Osten vermittelt zwischen der entsprechend des Bebauungsplanes zulässigen nördlich angrenzenden IV-geschossigen Bebauung und der östlich angrenzenden 2- bis 3-geschossigen Wohnbebauung. Durch die Überbauung der Parkplatzflächen ergibt sich eine Erhöhung der GFZ auf insgesamt 1,13, die aufgrund der städtebaulichen Verträglichkeit der Baumaßnahme akzeptabel ist.

Stellplätze

Die Stellplatzsituation ist zwar nicht Gegenstand des Vorbescheides, stellt sich jedoch wie folgt dar:

Bestand	Neu	Gesamt
162 St.	134 St.	296 St.

Geplant:

KFZ STP oberirdisch	168 St.
Behinderten STP oberirdisch	3 St.
Tiefgarage Bestand	57 St.
Tiefgarage Neu	68 St.

Die Zufahrt zur neuen Tiefgarage befindet sich an der Ostseite des neu geplanten Nordflügels. Die Ausfahrt ist über die bestehende Tiefgaragenauffahrt an der Ostgrenze des bestehenden Gebäudes geplant.

