

BESCHLUSSVORLAGE V425/20 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6107
	Amtsleiter/in	Benner-Hierlmeier, Ursula
	Telefon	3 05-22 00
	Telefax	3 05-22 29
	E-Mail	bauordnungsamt@ingolstadt.de
Datum	14.09.2020	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	06.10.2020	Kenntnisnahme	

Beratungsgegenstand

Neubau einer Appartementanlage für Studierende und Auszubildende mit 69 Wohneinheiten,
Händelstraße 1, 3, 3a, FlNr. 3382, 3382/11 Gemarkung Ingolstadt
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

Die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages zum Neubau einer Appartementanlage für Studierende und Auszubildende mit 69 Wohneinheiten, Händelstraße 1, 3, 3a, Flur-Nr. 3382, 3382/11 Gemarkung Ingolstadt unter der Auflage einer denkmalschutzrechtlichen Fassadenabstimmung wird zur Kenntnis genommen.

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:

Die Baugrundstücke befinden sich an der Einmündung der Händelstraße in die Nördliche Ringstraße. Die Gebäude entlang der Nördlichen Ringstraße in diesem Bereich weisen eine 2-Geschossigkeit mit steilgeneigten Walmdächern und Firsthöhen zwischen 13,50 m und 15 m auf. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Baudenkmal, nordöstlich schließt sich der Lagerplatz einer Baufirma, sowie der KVB-Betriebshof an. Das Grundstück Flur-Nr. 3382 an der Nördlichen Ringstraße liegt in Sichtbeziehung zum IN-Tower am Nordbahnhof.

Bisherige Genehmigungssituation

Für das Grundstück Händelstr. 1, Flur-Nr. 3382, das mit der südlichen Grundstücksgrenze an der Nördlichen Ringstraße gelegen ist, wurde mit Genehmigungsbescheid vom 29.06.2018 der Neubau von 46 Wohnungen für Studierende mit Tiefgarage genehmigt. Der Baukörper weist entlang der Nördlichen Ringstraße eine 4-Geschossigkeit auf, die entlang der Händelstraße in eine 3-Geschossigkeit übergeht. Die 2018 genehmigte Planung hat eine Gebäudegrundfläche von 357 m² und eine Geschossfläche von 1.255 m².

Für das Grundstück Händelstraße 3, 3 a, Flur-Nr. 3382/11 wurde mit Genehmigungsbescheid vom 12.06.2018 der Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit je 5 Wohneinheiten, 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss genehmigt.

Von diesen Baugenehmigungen wurde kein Gebrauch gemacht.

Aktuelle Planung

Nach Eigentümerwechsel liegt nunmehr ein Bauantrag für beide Grundstücke vor. Beantragt ist der Neubau einer Wohnanlage mit 69 Wohneinheiten, verteilt auf 3 Baukörper und Tiefgarage. Der Baukörper entlang der Nördlichen Ringstraße entspricht hinsichtlich der Geschossigkeit (4-Geschossigkeit im südlichen Bereich, Übergang in 3-Geschossigkeit entlang der Händelstraße) der genehmigten Planung aus dem Jahre 2018. Die Grundfläche mit 382,7 m² ist im Vergleich zur genehmigten Planung ca. 25 m², die Geschossfläche um 120 m² höher. Die beiden nördlichen Baukörper entsprechen hinsichtlich der Grundfläche und Geschoßfläche im Wesentlichen der genehmigten Planung aus dem Jahre 2018, lediglich der westliche Baukörper ist 3-geschossig mit Flachdach geplant.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Die Baugrundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Maßgeblich sind allein diese Zulässigkeitsmerkmale. Im laufenden Genehmigungsverfahren wurden insbesondere gegen die hohe Anzahl der Appartements Nachbareinwendungen geltend gemacht, die durch ca. 100 Unterschriften dokumentiert sind. Jedoch stellt die Wohneinheitenzahl kein für die Beurteilung des Einfügens heranzuziehendes Kriterium und mithin keinen Ablehnungsgrund für eine Genehmigung dar.

Im Hinblick auf die Art der Nutzung ist die nähere Umgebung weitgehend von Wohnnutzung geprägt. Insoweit ist die Appartementanlage für Studierende und Auszubildende hinsichtlich der Art der Bebauung zulässig.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist auf die von außen wahrnehmbaren Gebäudeabmessungen abzustellen. Dabei kommt es hauptsächlich auf die absoluten Größenmaße des Baukörpers an. Das Gebäude an der Händelstraße Ecke Nördliche Ringstraße weist zwar eine höhere Grundfläche im Vergleich zur Umgebungsbebauung auf. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation, in die das Baugrundstück eingebettet ist, nämlich als Eckgrundstück an der vierspurigen Nördlichen Ringstraße, löst die höhere Grundfläche jedoch keine städtebaulichen Spannungen aus, die nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes wieder aufgefangen werden könnten. Gleiches gilt für die Höhe des Gebäudes, die im 4-geschossigen Bereich 11,85 m aufweist. In der näheren Umgebung entlang der nördlichen Ringstraße sind Gebäude mit Walmdächern vorhanden, deren Höhe das Gebäude entlang der Nördlichen Ringstraße um bis zu 3 m übersteigt. Hinzu kommt, dass an der Nördlichen Ringstraße lediglich im vorderen Bereich eine 4-Geschossigkeit vorgesehen ist, die entlang der Händelstraße in eine 3-Geschossigkeit übergeht. Die beiden Gebäude Händelstraße 3, 3 a, Flur-Nr. 3382/11 entsprechen hinsichtlich Grundfläche und Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung.

Die geplante Appartementanlage für Studierende und Auszubildende fügt sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung in die nähere Umgebung ein, obwohl sie in Teilbereichen hinsichtlich Grundfläche und Geschossigkeit den aus der Umgebung hervorgehenden Rahmen überschreitet. Dies ist insbesondere aufgrund der Ausrichtung des 4-geschossigen Gebäudeteils zur Nördlichen Ringstraße städtebaulich vertretbar.

Bei der Bauweise wird zwischen offener und geschlossener unterschieden. Unter offener Bauweise versteht man freistehende Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Die geplanten Gebäude werden wie in der näheren Umgebung in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ausgeführt.

Mit dem Zulässigkeitsmerkmal „Grundstücksfläche die überbaut werden soll“ ist die Situierung der Hauptbaukörper auf dem Grundstück gemeint, wie der Abstand zum Straßenrand oder in welcher Tiefe die Gebäude in das Grundstück hineinragen. Der Abstand der Gebäude zur Händelstraße und zur Nördlichen Ringstraße entspricht dem der jeweiligen Nachbargrundstücke.

Stellplätze

Für die Appartementanlage für Studierende und Auszubildende sind nach der städtischen Stellplatzsatzung 35 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (0,5 pro Appartement) erforderlich. Hiervon werden 7 oberirdisch und 28 in der Tiefgarage nachgewiesen. Zudem werden 35 Fahrradabstellplätze errichtet. Obgleich sich die Nachbareinwendungen neben der Anzahl der Wohneinheiten auch auf den Stellplatzschlüssel bezogen, besteht keine rechtliche Handhabe mehr Stellplätze zu fordern. Durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt wird die Nutzung der Appartements ausschließlich durch Studierende und Auszubildende sichergestellt.

Freiflächen

Die Freiflächengestaltung entspricht der städtischen Begrünungs- und Gestaltungssatzung von mindestens 15% Begrünung des Baugrundstückes, der Begrünung der Tiefgarage und deren Abfahrt. Bei einer Gesamtgrundstücksfläche von 2.045 m² werden 535 m² begrünt. Dies entspricht 26 % Begrünungsanteil. Die nicht überbaute und begrünte Fläche ist in diesem Anteil satzungsgemäß enthalten.

Städtebauliche und gestalterische Beurteilung

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wurde in den vorgehenden Ausführungen geschildert, im Baugenehmigungsprozess spielt nach dem Willen des Gesetzgebers Fassadengestaltung und architektonische Wirkung des Gebäudes im Kontext mit umgebenden Häusern in der Regel keine Rolle.

Die Ecksituation an der Nördlichen Ringstraße / Händelstraße ist im Stadtbild nicht unwichtig. Es wäre daher besonders wünschenswert, hier einen Neubau zu erhalten, der gegenüber dem Glacis und zwischen einzelnen noch erhaltenen gründerzeitlichen Gebäuden wie dem benachbarten Baudenkmal durchaus einen modernen Akzent setzt, trotzdem gut proportioniert ist und Fassadengliederungen aufweist, die einen inhaltlichen Bezug zu den Nachbargebäuden herstellt. Die städtebauliche Entwicklung einer Stadt setzt voraus, dass sich Neubauvorhaben architektonisch nicht nur auf sich und die Optimierung von Grundrissen beziehen, sondern sich auch als Teil einer ansehnlichen Stadt begreifen.

Mit der vorliegenden Planung wird die Chance einer städtebaulichen guten Antwort auf die besondere Situation an der Nördlichen Ringstraße sowie zur Nähe des östlich angrenzenden Baudenkmal vertan. Der sonst zur Nördlichen Ringstraße hin deutlich erkennbare Vorgartenbereich ist beim vorliegenden Konzept merklich geschrumpft. Die Fassadengestaltung

insbesondere zur Ringstraße, die im weiteren Verlauf teils prächtige Architektursprachen aufweist, ist beliebig gestaltet und lässt eine stimmige Gliederung vermissen. Gerade diese Schauseite zum Glacis hin sollte ein "Gesicht zur Stadt" aufweisen und präziser ausgestaltet werden. Wünschenswert wären ins Gebäude integrierte Loggien anstelle der rustikal dimensionierten zahlreichen Balkone und der unproportioniert gesetzten Öffnungen. Auch das Landesamt für Denkmalpflege sieht das entstehende Gebäudeensemble kritisch und hat empfohlen, wenigstens auf die Fassadengestaltung Einfluss zu nehmen. Bedauerlicherweise sind Beratungen in dieser Hinsicht bisher nicht ausreichend in dem vorliegenden Bauantrag aufgegriffen worden.

Im weiteren Genehmigungsprozess soll nochmals auf eine erneute Abstimmung der Fassade hingewirkt werden und aufgrund der Nähe zum östlich gelegenen Einzeldenkmal eine denkmalschutzrechtliche Auflage zur Fassadenabstimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

