

BESCHLUSSVORLAGE V0288/13 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6102
	Amtsleiter/in	Herr Rudolf Dittert
	Telefon	3 05-22 00
	Telefax	3 05-22 29
	E-Mail	bauordnungsamt@ingolstadt.de
Datum	23.05.2013	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	25.06.2013	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Bürogebäudes mit angeschlossener Betriebsgastronomie und Tiefgarage, östlich der Ettinger Straße und südlich der Hindemithstraße (ehemaliges Brunnquellgelände).
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

Dem Antrag auf Vorbescheid wird zugestimmt.

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:

Im Süden des Firmengeländes der Fa. Audi AG in Ingolstadt soll östlich der Ettinger Straße und südlich der Hindemithstraße ein neues Verwaltungsgebäude errichtet werden.

Geplant ist ein 3-5 geschossiger Baukörper mit vernetzter Riegelstruktur, in der Ausprägung und Höhenstaffelung (Höhen von 16,50 Meter und 20,50 Meter) angepasst an die Nachbarbebauung mit folgenden Nutzungen:

- Bürogebäude mit ca. 2.800 Arbeitsplätzen
- Betriebsrestaurant mit ca. 1.000 Sitzplätzen bzw. 2.500 Essen/Tag
- Cafeteria mit ca. 50 Sitzplätzen
- Tiefgarage mit ca. 900 Stellplätzen

Das Gebäude soll in drei voneinander unabhängigen Bauabschnitten realisiert werden.

Die Tiefgarage soll ebenfalls in drei Bauabschnitten errichtet werden. Sie erhält jeweils eine Zu- und Ausfahrt auf der Ost- (zur Hindemithstraße) und auf der Südseite (zur Ewald-Kluge-Straße).

Das Baugrundstück ist insgesamt rd. 28.000 m² groß. Im Detail umfasst dieses Baugrundstück die Flurstücke Nr. 3155/102, Nr. 3155/110, Nr. 3155/141 und Nr. 3155/144. Das Baugrundstück wird derzeit durch die Ewald-Kluge-Straße getrennt.

Die westlich vom Baugrundstück gelegene Ettinger Straße markiert den Übergang des industriell genutzten Bereichs mit den Werkhallen und den Bürogebäuden der Fa. Audi AG zur westlich gelegenen Wohnbebauung. Das Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist durch eine sehr unterschiedliche Gebäudestruktur geprägt. Südlich des Baugrundstückes befinden sich überwiegend niedrige Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes i. S. des § 30 BauGB und ist somit nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Das geplante Bauvorhaben hat sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der Nutzung

Im Flächennutzungsplan (FNP) von 1995 sind die Grundstücke der Flurnummern 3155/141, -/110, -/102, -/237 der Gemarkung Ingolstadt als gemischte Baufläche i. S. des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (1990) dargestellt. Das Grundstück mit der Flurnummer 3155/279, Gemarkung Ingolstadt, ist als Wohnbaufläche i. S. des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (1990) dargestellt.

Die geplante Nutzung als Geschäfts- u. Bürogebäude mit internem Betriebsrestaurant wäre nach § 6 BauNVO (1990) im Mischgebiet allgemein zulässig, nach § 4 BauNVO (1990) wäre es im Wohngebiet als nicht störender Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässig.

Der tatsächliche Gebietscharakter des Planungsumgriffes (Fl.Nr. 3155/141, -/110, -/102, -/237, -/279, Gemarkung Ingolstadt) entspricht jedoch nicht der im FNP von 1995 dargestellten Nutzung als Misch- bzw. Wohngebiet, sondern der eines Gewerbegebietes ohne erheblich belästigende Gewerbebetriebe, da sich im Planungsumgriff keine Wohnnutzung, sondern ausschließlich gewerbliche Nutzung befindet (Audi AG, Nutzung als Archiv, IT Vertriebsprozesse und Bildungswesen). Der faktische Gebietscharakter der betroffenen Grundstücke entspricht somit entgegen der Darstellung des FNPs dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes i. S. des § 8 BauNVO. Demnach sind lt. § 8 BauNVO Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Die Betriebsgaststätte ist dem Betrieb zuzurechnen und nicht als öffentliche Speisewirtschaft zu bewerten.

Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits beschrieben, entspricht der faktische Gebietscharakter dem eines Gewerbegebietes. Nach § 17 BauNVO sind im Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 zulässig. Geplant sind eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,3. Dies entspricht dem nach BauNVO zulässigen Maß der Nutzung. Die höhere bauliche Dichte als die bisherige Bebauung entspricht der Intention der geplanten BauGB Novelle zur verstärkten Innenentwicklung und der damit verbundenen Schonung von Flächenressourcen im Außenbereich.

Die Geschossigkeit von 3 bis 5 Geschossen fügt sich in die nähere Umgebung ein. Die direkt nördlich, östlich u. südlich angrenzenden Gebäude erstrecken sich zwar nur auf ca. zwei Geschosse, die Bebauung steht jedoch im größeren Zusammenhang mit den großflächigen gewerblichen Werksgebäuden und Werkshallen, die sich ebenfalls bis zu einer Höhe von 3 bis 5

Geschossen erstrecken. Mit Bezug auf die Höhenentwicklung der gegenüberliegenden bis zu 8-geschossigen Wohnbebauung erscheint die Geschossigkeit von 3 bis 5 der geplanten Bürogebäude als angemessen.

Die Bauweise und die Größe der überbauten Fläche sowie die Grundstücksfläche entspricht denen im angrenzenden Gewerbegebiet.

Städtebauliche Beurteilung

Laut LEP B VI 1.1 und BauGB § 1a sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (z. B. Brachflächen) genutzt werden. Die geplante Nachfolgenutzung wird daher begrüßt. Die ehemalige städtebauliche Funktion des Geländes, nämlich als gewerblich genutztes Gelände, ist derzeit nur bedingt gegeben, sie dient momentan hauptsächlich als minder genutzte Lagerfläche. Durch die Bebauung mit Bürogebäuden kommt der Nutzung der Fläche eine deutliche Aufwertung zu. Die direkte Angliederung des Betriebsrestaurants zur Versorgung der Beschäftigten ist positiv zu bewerten, ebenso die unterirdische Anordnung der Stellplätze.

Aufgrund der Bedeutung der Ettinger Straße als Zufahrt zur Innenstadt kommt der Fassaden- und Freiflächengestaltung besondere Bedeutung zu. Die Untergliederung der Fassade zur Ettinger Straße erscheint städtebaulich sinnvoll. Die Untergliederung in Fassadenabschnitte von 32 bis 57 m entspricht in etwa den Gebäudelängen der gegenüberliegenden Wohnbebauung.

Erschließung

Für die im neuen Bürogebäude beschäftigten Mitarbeiter werden Stellplätze in den umliegenden Parkhäusern vorgehalten. Die Tiefgarage ist für Dienstfahrzeuge vorgesehen. Die Tiefgarage mit ca. 900 Stellplätzen im neuen Bürogebäude erhält zwei Zufahrten, eine von Norden über die Hindemithstraße, eine von Süden über eine neue Zufahrt von der Ettinger Straße bzw. Ewald-Kluge-Straße. Eine Durchfahrmöglichkeit zur Ewald-Kluge-Straße für den öffentlichen Verkehr wird aus Gründen des Anwohnerschutzes im Umgriff der umliegenden Wohnbebauung in diesem Bereich nicht vorgesehen. Maßnahmen, die die Durchfahrmöglichkeit unterbinden, sollen getroffen werden.

Die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen auf Knotenpunktsbereiche wie die Kreuzung Hindenburgstraße/Ringlerstraße und Ringlerstraße/Manisastraße sowie sichere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger insbesondere in der Hindemithstraße, können durch Anpassungsmaßnahmen (z.B. LSA-Steuerung, Erweiterung der Spurenanzahl, Fußgängerschutzanlagen) optimiert werden.

Unabhängig von diesem Bauvorhaben hat der Stadtrat 2013 im Rahmen der Verbesserungen der Gesamtverkehrssituation in diesem Stadtbereich derzeit zwei großräumig wirkende Projekte beschlossen. Der Knoten Richard-Wagner-Straße/Ettinger Straße/Hindenburgstraße soll durch eine Unterführung leistungsfähiger werden. Des Weiteren wird eine südliche Umfahrung des AUDI-Werksgeländes untersucht, welche eine Verbindung von der Ettinger Straße über die Hindemithstraße mit Querung der Bahnanlagen an den zukünftigen Schneller Weg herstellen soll. Mit der Realisierung des Bürogebäudes müssen daher entsprechende Bereiche freigehalten werden, die es ermöglichen, dass die Hindemithstraße auch zu einem späteren Zeitpunkt vierstreifig ausgebaut werden kann.

Altlasten

Im Rahmen der Bohranzeige zur Untergrunderkundung der Baugrundstücke weist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt in seiner Stellungnahme vom 23.05.2013 darauf hin, dass die geplanten Bohrungen zum Teil auf der Altlastenverdachtsfläche der ehemaligen Fa. Brunquell (Fl.Nr. 3155/102) liegen.

Die vorhandenen Altlasten sind gemäß den Vorgaben des Umweltamtes zu sanieren.