

| | | |
|--|------------------------------|---------------------------|
| BESCHLUSSVORLAGE V0495/19 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 | 11.06.2019 | |

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

Beratungsgegenstand

Erteilung einer Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 131 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage zwischen Audi-Ring, Leveling- und Schultheißstraße, FINr. 2221 Gemarkung Ingolstadt
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

Dem Antrag auf Genehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 131 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten zwischen Audi-Ring, Levelingstraße und Schultheißstraße (FINr. 2221 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:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung vom 11.10.2016 (V0665/16) der Genehmigung von 3 Wohn- und Geschäftshäusern auf dem Baugrundstück zugestimmt.

Die Planung umfasste am Audi-Ring ein 6-geschossiges Bürohaus, entlang der Leveling-Straße einen 4-geschossigen Baukörper mit Praxen sowie im Norden entlang des Fuß- und Radweges zwischen Leveling- und Schultheißstraße sowie entlang der Schultheißstraße 3-geschossige Wohngebäude. Die Bruttogeschoßfläche betrug ca. 7.900 m². Von dieser Baugenehmigung wurde jedoch kein Gebrauch gemacht.

Aktuelle Planung

Nach Bauherrenwechsel liegt nunmehr eine neue Planung vor, die ein anderes Nutzungskonzept verfolgt. Es ist im Wesentlichen Wohnnutzung und lediglich 3 gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss entlang des Audi-Ringes vorgesehen. Insgesamt entstehen 131 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 25 m² bis 105 m² (1-, 2-, 3-Zimmerwohnungen) sowie 3 Büroeinheiten am Audi-Ring.

Geplant ist ein U-förmiger Baukörper, dadurch entsteht ein grüner lärmgeschützter Innenhof, der sich gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Westen positiv öffnet. An der Westseite des Kopfgebäudes besteht jeweils von der Leveling- und Schultheißstraße erdgeschossig eine fußläufige Verbindung zum Innenhof. Der U-förmige Baukörper weist am Audi-Ring 6 Geschosse auf und nimmt die Höhe des westlich an den Audi-Ring zwischen Levelingstraße und bei der Hollerstaude anschließenden Gebäudes auf. Entlang der Levelingstraße wird der Baukörper auf 5 Geschosse und entlang der Schultheißstraße auf 3 Geschosse abgestaffelt. Durch die Wohnnutzung ergeben sich andere Geschosshöhen, so dass bei ähnlicher Gebäudehöhe mehr Geschosse und mehr Geschossfläche erzielt werden. Die Bruttogeschossfläche beträgt 8.546 m².

Das Baugrundstück wird durch Tausch einiger Teilflächen so angepasst, dass der Fuß- und Radweg zwischen Leveling- und Schultheißstraße um einen Meter verbreitert werden kann. Des Weiteren wird dadurch eine neue Bushaltestelle an der Levelingstraße eingerichtet.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Da für das Vorhabensgrundstück kein Bebauungsplan besteht, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach der Umgebungsbebauung. Der Baukörper nimmt die Höhenentwicklung und faktischen Baugrenzen der jeweiligen Nachbarbebauung auf. Lediglich entlang der Levelingstraße wird die südliche Kante des Baukörpers entlang des Audi-Ringes aufgenommen.

Insoweit fügt sich der Baukörper im Hinblick auf das Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von der Levelingstraße. Rolltor und Zugangsterminal werden im unteren Bereich auf einer ebenen Fläche angeordnet, um somit einen Rückstauverkehr an der Levelingstraße zu vermeiden. Es besteht ein Abstand von 37 m zur Grundstücksgrenze, so dass ein Wartebereich für 6 – 7 Pkw entsteht.

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgt ausschließlich über die Schultheißstraße.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben hält die erforderlichen Abstandsflächen ein.

Nach der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung sind für das Gesamtvorhaben insgesamt 173 Stellplätze erforderlich. Sämtliche Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Gestaltungs- und Planungsbeirat, 26.06.2018

Der Beirat empfahl ein bauliches Kontinuum am Audi-Ring zu entwickeln. So sollte der kraftvolle Schwung des Nachbargebäudes aufgenommen werden. Die dortigen Proportionen fordern eine gleiche Geschoszahl am Ring, dies wiederum eine sich städtischer darstellende Wohnnutzung. Der bestehende Radius der Fassade ist aufzunehmen und die Tiefe des Ringgebäudes sollte fortgeführt werden. Die Gebäudestirnseite sollte die Bauflucht der Levelingstraße überragen und die Straßenräume zum Ring hin fassen.

Durch die nunmehr zur Genehmigung anstehende Planung wurde den Anregungen des Gestaltungs- und Planungsbeirates Rechnung getragen.