

BESCHLUSSVORLAGE V0407/15 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6102
	Amtsleiter/in	Dittert, Rudolf
	Telefon	3 05-22 00
	Telefax	3 05-22 29
E-Mail	bauordnungsamt@ingolstadt.de	
Datum	01.06.2015	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	16.06.2015	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Ingolstadt,
Donaustraße 11
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

Dem beantragten Bauvorhaben wird grundsätzlich zugestimmt.

Im Auftrag

gez.

Rudolf Dittert
Stellvertreter der Referentin

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 Vorbescheid wurden folgende (vereinfacht umformulierte) Fragen gestellt:

- a) Kann das Bestandsgebäude abgebrochen werden?
- b) Ist die geplante Tiefenentwicklung möglich?
- c) Sind die Höhenentwicklungen E+IV+D an der Donaustraße und E+III+D an der Münzbergstraße möglich (incl. Giebelstellungen)?
- d) Ist die Grenzbebauung zum Nachbargebäude Donaustraße 13 in dieser Höhe möglich?
- e) Ist die im Plan dargestellte zweigeschossige Tiefgarage - insbesondere die Erschließung ausschließlich von der Münzbergstraße aus - möglich?
- f) Ist im EG oder sind alternativ im EG und 1. OG Büro- und Gewerbenutzungen und in den anderen Geschossen Wohnnutzungen möglich?

Die unter a) bis c) gestellten Fragen können uneingeschränkt bejaht werden. Durch die Reduzierung der Tiefen entsteht ein Innenhof, der für die Belichtung und Belüftung der Räume notwendig ist und eine Aufenthaltsqualität schafft. Der bestehende Innenhof an der Münzbergstraße mit der städtebaulich unbefriedigenden Gitterabgrenzung entfällt zugunsten eines baulichen Lückenschlusses.

Die Frage d) kann positiv beantwortet werden.

Zu Frage e):

Alle erforderlichen Stellplätze werden auf zwei TG-Ebenen nachgewiesen. Die Zufahrt der TG-Ebenen erfolgt über die bestehende TG-Zu- und Abfahrt des Nachbarn von der Münzbergstraße aus und ist rechtlich und tatsächlich gesichert. Die TG-Ausfahrt erfolgt in unmittelbarer Nachbarschaft ebenfalls zur Münzbergstraße auf eigenem Grund.

Vom Bauherrn wurde in Abstimmung mit der Verwaltung ein Verkehrsgutachten beauftragt, dessen Ergebnis vom Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation geteilt wird. Hierin ist ausgeführt, dass sich die aus dem Bauvorhaben resultierenden Verkehre verträglich abwickeln lassen, insbesondere auch an den verkehrlich stärker belasteten Knotenpunkten

Donaustraße/Spitalstraße/Schutterstraße sowie Donaustraße/Münzbergstraße.

Im Gutachten werden drei verschiedene Erschließungsvarianten vorgeschlagen. Das Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation empfiehlt hinsichtlich der Verkehrserschließung im Rahmen des Bauvorhabens ein stufenweises Vorgehen. Mit dem Bauvorhaben sind aus unserer Sicht zunächst keine unmittelbaren Veränderungen an der verkehrlichen Situation im Umfeld notwendig (Variante 1). Sollte sich zeigen, dass insbesondere in der Straße Am Bachl unverträgliche Verkehrsverhältnisse entstehen, könnte im zweiten Schritt entweder hier ein Durchfahrverbot erlassen (Variante 2) oder die Aufhebung der Einbahnrichtung im vorderen Bereich der Münzbergstraße (Variante 3) umgesetzt werden. Dies bedarf dann einer genauen Beurteilung auch hinsichtlich verschiedener Verkehrssicherheitsbelange.

Flankierend kann in einem mittelfristigen Zeitrahmen auch über eine bauliche Umgestaltung der Straßenraumsituation im gesamten Umfeld Donaustraße/Münzbergstraße nachgedacht werden.

Die Frage f) kann positiv beantwortet werden.

Die Geschosflächenzahl (GFZ) erhöht sich gegenüber dem Bestand von 3,72 auf nunmehr 3,88. Rechnet man das Dachgeschoß dazu, das nach überschlägiger Berechnung ein Vollgeschoß ist, ergibt sich eine GFZ von ca. 4,48.

