

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0437/16</b> 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	14.06.2016	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	05.07.2016	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung Eriagstraße 30 (ehem. Praktiker).  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

Der Genehmigung des Antrages (Az.: 1616/16) zur Aufstockung des Gebäudes auf dem Anwesen Eriagstraße 30 im Bereich Achse 13 - 16 um zwei weitere Geschosse; Änderung der Raumaufteilung in allen Geschossen; Änderung der Konstruktion des Parkhauses sowie der Aufstockung des Parkhauses um drei weitere Parkebenen 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.		

**Kurzvortrag:**

Zum Umbau, Sanierung und Erweiterung des bestehenden Gewerbegebäudes in ein Fachmarktzentrum (Lebensmittelmarkt und Sportartikelfachmarkt) mit Parkgarage und Außenstellplätzen auf dem Grundstück Eriagstraße 30 / Ecke Ferdinand-Braun-Straße wurde am 14.03.2016 eine Baugenehmigung (Az. 3445/15) erteilt.

Der Antragsteller plant nun neben dem Verkaufsraum in bisheriger Größe zusätzliche Nutzungen von Büroräumen mit angeschlossenem Parkhaus. Gegenüber der Ausgangsgenehmigung ist eine Erweiterung des Gebäudes um zwei Bürogeschosse sowie eine Erweiterung des Parkhauses um drei Parkebenen geplant. Zur Realisierung dieser Planungen sind folgende Befreiungen von Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 177 H Ä I erforderlich:

Geschossflächenzahl:

Nach den Antragsunterlagen ist eine Geschossflächenzahl von 1,41 geplant. Im Bebauungsplan ist eine Geschossflächenzahl von max. 1,0 festgesetzt.

## Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe:

Nach den eingereichten Unterlagen soll das Gebäude im Bereich Achse 13 - 16 eine „Höhe von 21,42 m über OK FFB EG“ haben. Im Bebauungsplan ist eine Wandhöhe von max. 15,0 m festgesetzt. Als Begründung wird vom Antragsteller angeführt: „Im Hinblick auf die Verdichtung von bestehenden Bauflächen sowie im Zusammenhang mit Bebauungen im Bereich der Eriagstraße insbesondere als Bebauung in „zweiter Linie“ erscheint die Überschreitung für zusätzliche Büroflächen sowie der Überschreitung der Höhe des (überdachten) Parkhauses auf 16,85 m (anstatt 15,0 m) als vertretbar.“

## Städtebauliche Betrachtung:

Die Festsetzung der Höhenbeschränkung im Bebauungsplan Nr. 177 H Ä I erfolgte im Jahre 1998. In Anbetracht der inzwischen eingetretenen städtebaulichen Entwicklungen im näheren und weiteren Umfeld des Gewerbebereiches an der Manchinger Straße und Eriagstraße erscheint es vertretbar, die Höhenentwicklung entsprechend anzupassen. Als Bezugspunkt kann insbesondere ein Verwaltungsgebäude an der Media-Saturn-Straße herangezogen werden, das mit einer Höhe von 37,5 m über den Bebauungsplan Nr. 177 I planungsrechtlich abgesichert ist. In der Bunsenstraße 5 wurde eine Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 177 A von festgesetzten 15 m auf 21 m erteilt. Im derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 177 T „IN-Campus“ wird punktuell ein Bürohochhaus von 75 m Höhe eingeplant. Weitere im Bebauungsplanumgriff geplante Gebäude können eine maximale Gebäudehöhe von 27 m erreichen.

Vor dem Hintergrund dieser Gesamtentwicklung erscheint aus städtebaulicher Sicht eine Befreiung im beantragten Umfang vertretbar.

