

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0654/16</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	20.09.2016	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	11.10.2016	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung: Neubau eines Bürogebäudes, Westliche Ringstraße 15, ehemaliger Ludwigsgarten.

**Antrag:**

Der Genehmigung zum Neubau eines Bürogebäudes, Westliche Ringstraße 15, Fl.Nr. 1270, 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.		

**Kurzvortrag:**

**Vorhaben**

Bei dem Vorhaben der Überplanung des Grundstücks des ehemaligen Ludwigsgartens fand ein Bauherrnwechsel statt. Geplant ist nunmehr der Neubau eines reinen Geschäftshauses, auf die Wohnnutzung der Vorgängerplanung wird verzichtet. Das Bürogebäude weist in einem Basisgeschoss auf Gartenniveau Konferenzräume mit Loggien zur Schutter auf, darauf eine offene Parkebene auf der Geländehöhe des Brodmühlweges sowie drei Büroetagen.

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung**

Da für das Vorhabensgrundstück kein Bebauungsplan besteht, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach der Eigenart der näheren Umgebung. Das städtebauliche Umfeld des Baugrundstücks ist geprägt durch den Westfriedhof mit der Friedhofsmauer im Norden, die Schutter sowie die gärtnerische Nutzung mit Gewächshäusern im Süden, den westlich angrenzenden Gärtnereibetrieb sowie östlich der Westlichen Ringstraße durch das angrenzende Glacis. Eine prägende Bebauung, die auf das Grundstück einwirkt, liegt in der näheren Umgebung nicht

vor, sodass es sich gleichsam um einen Solitär handelt, dessen Bebaubarkeit die nähere Umgebung im Hinblick auf das Maß der Nutzung nicht einschränkt. Daher ist das Vorhaben sowohl im Hinblick auf die Höhenentwicklung, die Geschossigkeit, die Bauweise und die Kubatur städtebaulich verträglich und bauplanungsrechtlich zulässig. Die nunmehr geplante reine Büronutzung ist an der stark befahrenen Kreuzung Westliche Ringstraße/Brodmühlweg verträglicher als Wohnnutzung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Parkdeck zum Brodmühlweg außerhalb des Kreuzungsbereiches mit der Westlichen Ringstraße.

### **Bauordnungsrechtliche Beurteilung:**

Das Vorhaben hält die erforderlichen Abstandsflächen nach Westen und Osten sowie nach Süden bis zur Flussmitte der Schutter ein.

Lediglich im Norden ist eine Abweichung über die Straßenmitte des Brodmühlweges erforderlich. Diese ist jedoch mit den öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belangen vereinbar und städtebaulich vertretbar, da aufgrund der Friedhofsnutzung sich keinerlei Abstandsflächen auf den Brodmühlweg erstrecken.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem erdgeschossigen Parkdeck nachgewiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt hat sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als fachkundige Stelle zur Ufermauer wie folgt geäußert:

- die Oberkante der Ufermauer auf FINr. 1270 entlang der Schutter muss durchgehend und mindestens 368,74 m ü.NN hoch sein
- eine gegebenenfalls erforderliche neue Ufermauer darf nur wieder auf dem jetzigen Grundstück FINr. 1270 errichtet werden
- Mehrkosten in der Gewässerunterhaltung verursacht durch die Ufermauer sind vom Antragsteller bzw. von dessen Rechtsnachfolger zu tragen
- die Ufermauer bleibt weiterhin in der Unterhaltungslast des Grundstückseigentümers
- durch die neue Uferverbauung darf kein erschwerter Zugang zur Schutter entstehen

Diese Anforderungen der Wasserwirtschaft werden durch Auflagen im Baugenehmigungsbescheid gesichert.

### **Gestaltungs- und Planungsbeirat, 21. Juni 2016**

Der Beirat bestätigte die nachvollziehbare Gebäudestruktur, die deutlich weniger massiv auftritt als im Vorgängerentwurf, obwohl die Bauhöhe mit drei Geschossen beibehalten wurde.

Er hinterfragte jedoch die Vielfalt der Differenzierung der Fassadengestaltung und empfahl eine klarere Gestaltung mit einem homogeneren Fensterbild.

Die nunmehr zur Genehmigung eingereichten Pläne wurden diesbezüglich überarbeitet. So wurde z. B. die Anregung des Beirates, die Anzahl der Fassadenmaterialien zu reduzieren, in der aktuellen Planung berücksichtigt. Das Untergeschoss an der Schutter, nur an der Südseite erlebbar sowie das Erdgeschoss werden in Naturstein ausgeführt. Die Obergeschosse erhalten eine wertige Metallfassade aufgrund der Alterungs- bzw. Verschmutzungsproblematik an der stark befahrenen Westlichen Ringstraße.

Insgesamt wurde durch die nunmehrige Gestaltung den Anregungen des Beirates Rechnung getragen.

