

BESCHLUSSVORLAGE V0362/25 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6102
	Amtsleiter/in	Böckler, Martin
	Telefon	3 05-2200
	Telefax	3 05-2229
	E-Mail	bauordnungsamt@ingolstadt.de
Datum	05.06.2025	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	10.07.2025	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage sowie einer viergruppigen Kindertagesstätte im „Am Anger 44,“
(Referentin: Frau Wittmann-Brand)

Antrag:

Der Erteilung eines Vorbescheids zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage sowie einer viergruppigen Kindertagesstätte im „Am Anger 44“ wird zugestimmt.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand
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:

Vorhaben

Auf dem Grundstück "Am Anger 44" befindet sich derzeit ein Gemeindehaus der Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde, welches zur ca. 2 km entfernten Kirche St. Markus an der Münchener Straße gehört. Die Gemeinde benötigt das Gebäude nicht mehr und möchte auf dem Grundstück Wohnnutzung sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte ermöglichen. Das Bauvorhaben liegt in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 F „Wink-, Erletstraße“ und ist als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Da die Kirche selbst das Vorhaben nicht umsetzen kann, ist es Wunsch der Evangelischen Gemeinde das Grundstück zu veräußern. Dazu wurde von der Kirche eine Vorplanung beauftragt, welche die Realisierung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 19 Wohnungen samt Stellplätzen und Tiefgarage auf dem nördlichen Teil vorsieht. Im südlichen Teil des Grundstücks, welches direkt an die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz zur Erletstraße angrenzt, soll eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Die Erschließung aller Gebäude erfolgt über die Straße "Am Anger". Auch der Hol- und Bringverkehr für die Kita wird von der nördlichen Straßenseite abgewickelt. Dazu sieht die Planung vor, eine Parktasche auf dem Wohnungsbaugrundstück zu errichten, welche direkt an die nördliche Straße angrenzt.

Der bestehende öffentliche Fußweg zwischen der Straße "Am Anger" und der Bergmüllerstraße bleibt für den öffentlichen Verkehr nicht befahrbar und dient lediglich als Rettungsweg und zur internen Anlieferung für die Kita sowie zur fußläufigen Verbindung zur Betreuungseinrichtung.

Die Zulassung des Lieferverkehrs würde zwar der derzeitigen tatsächlichen Widmung widersprechen, jedoch könnte im Rahmen einer Teileinziehung die Widmungsbeschränkung entsprechend abgeändert werden, dass eine Zulieferung möglich ist. Der hierfür notwendige Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit wird im Falle der Antragstellung für die Kita eingeholt.

Die Wohnungsbauten orientieren sich in ihrer Kubatur an der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung (Weisbergerstraße 29 bis 43 und 30 bis 40 sowie Am Anger 50 bis 52 und 54 bis 60) und diese sind bereits als dreigeschossige Gebäude (mit ausgebautem Dachgeschoss) ausgeführt.

Die Kita ist als viergruppige Einrichtung in einem zweigeschossigen Gebäude geplant, die fehlende Freifläche auf dem Grundstück kann durch die direkt angrenzende öffentliche Grünfläche kompensiert werden.

Rechtliche Ausführungen

Planungsrecht

Um das Vorhaben realisieren zu können, müssen die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß §§ 30 und 31 BauGB eingehalten sein. Grundvoraussetzung ist demnach, dass die Erschließung (1) gesichert ist und von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 112 F befreit werden kann (2).

(1) Erschließung

Von Seiten der Verwaltung ist die Erschließung als gesichert anzusehen, da die verkehrsmäßige Anbindung des Grundstückes gegeben ist.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von Norden, denn die Stellplätze können von der nördlichen Straßenseite direkt angefahren werden, damit von hieraus die Kindergartenkinder direkt zur Kita gebracht werden können. Der bestehende öffentliche Fußweg zwischen der Straße "Am Anger" und der Bergmüllerstraße bleibt für den öffentlichen Verkehr nicht befahrbar und dient lediglich als Rettungsweg und zur internen Anlieferung für die Kita sowie zur fußläufigen Verbindung zur Betreuungseinrichtung.

(2) Befreiungen

Art der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine Fläche für Gemeinbedarf "Zweckbestimmung Kindergarten und Kirche" fest. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Gemeinbedarfsnutzung „Kindergarten“ wird umgesetzt, die zusätzlich realisierte Wohnnutzung ist städtebaulich vertretbar und entspricht dem Gebietscharakter innerhalb des Bebauungsplans. Auch die weitere Umgebung ist von Wohnnutzung geprägt.

Maß der Nutzung, Geschossigkeit und Baugrenzen

Der Bebauungsplan setzt als GFZ 0,8 fest. Auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück wurde in einem Grundsatzbeschluss im Jahr 2016 mittels Rahmenplans u.a. eine Befreiung der GFZ auf 0,88 erteilt (vgl. V0601/16). Für das neu geplante Gebäudeensemble aus Wohnungsbauten und Kita beträgt die GFZ bezogen auf das bestehende Gesamtgrundstück 0,9, städtebaulich ist - wie beim Nachbargrundstück - die Erhöhung vertretbar und in direkter Nachbarschaft bereits in ähnlicher Höhe vorhanden. Da die Kirche das Grundstück realteilen und beide Teilgrundstücke getrennt veräußern möchte, beträgt die GFZ für das Wohnungsbaugrundstück rechnerisch 1,01, wobei für künftige Fälle im Umgriff des Bebauungsplans dies kein Bezugsfall darstellt. Auch die weiteren Befreiungen wie die geplante Geschossigkeit (vier Vollgeschosse, wobei das vierte Geschoss als Dachgeschoss mit Satteldach ausgeführt wird) und die Überschreitungen der Baugrenzen sind verträglich und im Umgriff des Bebauungsplans in vergleichbarem Umfang vorhanden.

Bauordnungsrecht

Antragsgegenstand des eingereichten Vorbescheids ist auch die Frage, ob Bedenken bzgl. der Fällung der vorhandenen Bäume auf dem Vorhabensgrundstück bestehen (1). Zur Umsetzung des Vorhabens müssen zudem die bauordnungsrechtlichen Vorgaben im späteren Bauantragsverfahren nachgewiesen werden. Anhand der eingereichten Planunterlagen kann in Aussicht gestellt werden, dass die erforderlichen Abstandsflächen (2), das Gebot der Rücksichtnahme (3), Stellplätze (4) sowie der Brandschutz (5) für die Kindertageseinrichtung eingehalten sind.

(1) Baumbestand

Durch das Vorhaben ist ein großer Baumbestand betroffen, welcher im Zuge der geplanten Baumaßnahme gefällt werden muss. Von Seiten des Umweltamts wird eine Fällung in diesem Umfang abgelehnt und eine Umplanung angeraten (Verlegung Tiefgaragenzufahrt an Westseite, Stellplätze an Westseite unter Erhaltung Bäume).

Der Fällung der Bäume kann von Seiten des Bauordnungsamtes dennoch zugestimmt werden. Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt ist die Genehmigung zur Baumfällung zu erteilen, wenn die Realisierung des Bauvorhabens ohne Entfernung der Bäume nicht möglich ist. Zwar besteht die Möglichkeit, wie oben beschrieben, die Zufahrten zu verlegen, was zur Folge hätte, dass die nordwestlichen Stellplätze nicht errichtet werden können. Mithin ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine Situierung an die nordöstliche Grundstücksgrenze nicht möglich. Somit ist die Umplanung für den Bauherrn nicht zumutbar.

(2) Abstandsflächen

Soweit aus den Plänen ersichtlich, sind gemäß der vorliegenden Planunterlagen die Abstandsflächen sowohl zwischen den Gebäuden als auch zu den Grundstücksgrenzen eingehalten.

(3) Gebot der Rücksichtnahme

Durch die Nutzung der Kita sowie der Wohnbebauung sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bewohner, die zwischen der Straße "Am Anger" und der Bergmüllerstraße wohnen, zu erwarten. Zwar wird der fußläufige Durchgangsverkehr deutlich erhöht sein, da zudem in der Kita 74 Kinder betreut werden können. Das erhöhte Aufkommen des fußläufigen Verkehrs ist auf dem Fuß- und Radweg hinzunehmen, da dies insbesondere von den Hol- und Bringzeiten (punktuell innerhalb der Öffnungszeiten) der Kita abhängig ist. Die Kita ist an den Wochenenden sowie in den Ferien geschlossen. Weniger ist mit einem erhöhten PKW-Aufkommen zu rechnen, da die meisten Kindergartenkinder wohnortnah wohnen.

Im Übrigen ist Kinderlärm keine Lärmbelästigung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die von einer Kindertageseinrichtung und einem Spielplatz ausgehenden Auswirkungen (Geräusche) sind ortsüblich sowie sozialadäquat und daher grundsätzlich vom Nachbarn hinzunehmen.

(4) Stellplätze

Für die mit Vorbescheid beantragten 19 Wohnungen sind nach der derzeitigen Stellplatzsatzung insgesamt 29 Stellplätze (19 x 1,5) erforderlich. Es werden 26 Stellplätze in der Tiefgarage sowie 4 oberirdische Stellplätze nachgewiesen (gesamt 30 Stellplätze).

Für die Kita (4 Gruppen mit insgesamt 74 Kindern) sind nach Inkrafttreten der neuen Stellplatzsatzung insgesamt 2 Stellplätze (1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze) erforderlich.

Gemäß den eingereichten Antragsunterlagen sind im Bereich der westlichen Grundstücksecke an der Straße „Am Anger“ insgesamt 7 Stellplätze für die Kita (Hol- und Bringverkehr) vorgesehen. Eine entsprechende dingliche Sicherung zu Gunsten der Stadt Ingolstadt für die tatsächlich erforderlichen 2 Stellplätze auf dem zukünftig geteilten nördlichen Grundstück ist im Rahmen des Bauantrags vorzulegen. Zudem ist ein Nutzungsrecht für die nördlichen Parksituation als Hol- und Bringzone im Rahmen des Grundstückserwerbs mit der Stadt Ingolstadt vorgesehen.

(5) Brandschutz für die Kindertageseinrichtung (Rettungsweglängen)

Von Seiten des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz bestehen bzgl. der Errichtung einer Kindertageseinrichtung brandschutztechnisch zunächst keine Bedenken. Die Feuerwehr benötigt den Fuß- und Radweg (Flur-Nr. 990/45) lediglich als Zugang zur geplanten Kindertagesstätte. Eine Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge wird nicht benötigt.

Fazit

Mit dem Vorbescheid soll der Antragsteller Planungs- und Rechtssicherheit hergestellt werden, um die Teilung und den Verkauf des Grundstücks vornehmen zu können. Aus städtebaulicher Sicht sind die Befreiungen verträglich. Da der Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet nach wie vor hoch ist, ist eine maßvolle und verträgliche Weiterentwicklung von Bestandsquartieren zu begrüßen. Die notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan sind unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen und aufgrund des Erfordernisses für Kinderbetreuungseinrichtungen vertretbar. Die Abstandsflächen werden gemäß aktueller städtischer Satzung eingehalten, Abweichungen sind nicht notwendig. Nachbarschützende Belange sind damit nicht verletzt.

Zudem ist Ingolstadt als Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB bestimmt, was Befreiungen vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus in begründeten Einzelfällen wie diesem erleichtert.

Anlagen:

- Übersichtsplan Voranfrage **Anlage 1**
- Lageplan Voranfrage **Anlage 2**
- Luftbild 1:1000 **Anlage 3**