

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0312/16</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6107
	Amtsleiter/in	Benner-Hierlmeier, Ursula
	Telefon	3 05-22 00
	Telefax	3 05-22 29
E-Mail		
Datum	20.04.2016	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	03.05.2016	Entscheidung	

### **Beratungsgegenstand**

Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides vom 23.12.2015 (Az.: 4066/15) zum Neubau eines Wohn und Geschäftshauses auf dem Grundstück Donaustraße 13 in Ingolstadt  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### **Antrag:**

Der Ablehnung des Antrages auf Erteilung eines Vorbescheides vom 23.12.2015 (Az.: 4066/15) 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:**

Am 23.12.2015 wurde eine Voranfrage zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Donaustraße 13 (Eckgrundstück Donau-/Münzbergstraße - ehem. Schreibwarenhandel Hillenbrand) eingereicht. Geplant ist eine an allen Seiten grenzständige Bebauung mit insgesamt sechs Geschossen und einem steil geneigtem Satteldach (55 Grad Dachneigung). Die Wandhöhe ist mit 14,70 m - resp. 16,50 m - und die Firsthöhe mit 21,84 m angegeben.

Folgende Einzelfragen wurden gestellt:

1. Ist die geplante Bebauung planungsrechtlich möglich?
2. Ist die geplante Nutzung 14 Wohneinheiten und 2 gewerbliche Einheiten genehmigungsfähig?
3. Entspricht die beiliegende Stellplatzberechnung der BayBO?

## zu 1. und 2.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100, der keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung enthält. Als Gebietscharakter ist dort ein Mischgebiet festgesetzt. Dieser Festsetzung entspricht die geplante Nutzung von Wohnen und den gewerblichen Einheiten.

Beim Maß der baulichen Nutzung hat sich der Baukörper in die vorhandene Umgebung einzufügen. Die Höhenentwicklung der Umgebung stellt sich wie folgt dar:

Auf den unmittelbar westlich und auch nördlich angrenzenden Grundstücken befindet sich das Bestandsgebäude des Donaukuriers mit Flachdach. In den daran folgenden Anschlüssen (Münzbergstr. 1 und Donaustraße 9) wurden in den Jahren 2011/2012 Neubauten errichtet. Nach den eingereichten Planunterlagen wird bei dem unmittelbar nördl. angrenzenden Gebäude des Donaukuriers (Donaustraße 9) eine Wandhöhe von 15,40 m und eine Firsthöhe von 19,30 m erreicht. In westlicher Richtung an der Münzbergstraße (Münzbergstraße 1) sind eine Wandhöhe von ca. 11,70 m und eine Firsthöhe von 16,86 m realisiert. Im Anschluss hieran gibt es eine genehmigte Planung vom Januar 2015 für das Anwesen Münzbergstraße 3, die eine Wandhöhe von 11,16 m und eine Firsthöhe von 16,15 m festschreibt. Mit in die planungsrechtliche Beurteilung ist auch das auf der südlichen Straßenseite der Münzbergstraße angrenzende Gebäude (Münzbergstraße 2) einzustellen. In den vorhandenen Unterlagen zu einer Nutzungsänderung im Jahre 2000 sind eine Wandhöhe von ca. 11 m und eine Firsthöhe von ca. 14 m erkennbar.

In der im Juli 2015 genehmigten Voranfrage des Gebäudes Donaustr. 11 (Donaukurier), das sich auch in die Münzbergstraße erstreckt, ist entlang der Donaustraße eine Wandhöhe von 15,0 m und Firsthöhen bis ca. 25 m festgeschrieben. In diesem Vorbescheid wurde eine städtebauliche Struktur betont, die den Hochpunkt der Firsthöhen in der Blockmitte setzt. An der Münzbergstraße hingegen wurden die vorhandenen Höhen (Wandhöhe ca. 12 m und Firsthöhe ca. 17,5 m) aufgenommen. Damit steht die nun vorliegende Planung auch im Widerspruch zu dieser genehmigten Voranfrage.

Auf Grund der vorhandenen/geplanten Gebäudehöhen in unmittelbarer Nachbarschaft löst die geplante Bebauung bodenrechtliche Spannungen aus und fügt sich mit einer Wandhöhe von 14,7 m - resp. 16,50 m - und einer Firsthöhe mit 21,84 m nicht in die vorhandene Umgebung ein und ist daher planungsrechtlich unzulässig.

Der Straßenzug entlang der Donaustraße ist der prägende Altstadtzugang vom Süden. Altstadttypisch für Ingolstadt sind unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen, in der Donaustraße ist eine zum Stadtkern hin ansteigende Gebäudehöhe prägend.

Im Hinblick auf das Straßenbild entlang der Donaustraße ist darauf zu achten, dass eine Vermittlung zwischen den Gebäudehöhen des Blocks südlich der Münzbergstraße/ Donaustraße und des nördlich davon liegenden Blocks stattfindet. Diese Vermittlungsfunktion kommt dem Gebäude Donaustraße 13 zu, das zwischen den Gebäuden Münzbergstraße 2 und Donaustraße 11 an städtebaulich exponierter Stelle steht. Dies kann nur dadurch erfolgen, dass das geplante Gebäude einen maßvollen, höhenmäßigen Übergang zu den unmittelbar angrenzenden Gebäuden der Münzbergstraße 2 und der Donaustraße 11, aber auch zu den Gebäuden bzw. zum Genehmigungsstand der Gebäude Münzbergstraße 1 und 3 vollzieht.

### **zu 3.**

Für das beantragte Vorhaben sind 22 Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt erforderlich. Nach Abzug der Vergünstigung in der Altstadt mit 50 % wären damit 11 Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatznachweis kann auf einem Anwesen in der Nähe des Baugrundstücks erfolgen.

### **Denkmalpflege**

Das Anwesen Donaustraße 13 ist kein Einzeldenkmal, gehört aber zu dem denkmalgeschützten Ensemble der historischen Altstadt Ingolstadts. Der Ensembleschutz zielt im Wesentlichen auf die Erhaltungswürdigkeit historischer Ort-, Platz- und Straßenbilder ab.

Vom Landesamt für Denkmalpflege wurde am 25.02.2016 eine Stellungnahme abgegeben, die dem Gebäude in seiner jetzigen Geschossigkeit und Form eine städtebauliche Bedeutung bestätigt. Es stammt aus der Zeit um 1950 und stellt ein zeittypischen konservativen Ansatz der Stadtreparatur in der Nachkriegszeit dar, deshalb soll das Gebäude im Bestand erhalten bleiben.

Da das Gebäude aber keine denkmalschutzwürdigen Aspekte aufweist, und in Würdigung vergleichbarer Fälle im Altstadtbereich, sieht die untere Denkmalschutzbehörde keinen Ansatz, den Abbruch zu verhindern.

Sehr wohl ist aber bei Neubauten auf eine Maßstabsgerechtigkeit und ein Einfügen in den Ensemblebereich, d. h. eine Fortführung der Ingolstadt typischen Altstadtstruktur zu erhalten.