

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0312/16/1</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	27.06.2016	

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

**Beratungsgegenstand**

Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides Donaustraße 13  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

Der Erteilung eines Vorbescheides zum Antrag vom 23.12.2015 (Az.: 4066/15), Planfassung 23.06.2016, 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 war eine an allen Seiten grenzständige Bebauung mit insgesamt sechs Geschossen und einem steil geneigtem Satteldach (55 Grad Dachneigung). Die Wandhöhe war zunächst mit 14,70 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?

## **Planungsrechtliche Beurteilung (Frage 1)**

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:

Das unmittelbar westlich und auch nördlich angrenzende Bestandsgebäude des Donaukuriers mit Flachdach hat eine Höhe von 16,50 m. Der daran anschließende Neubau Donaustr. 9 von 2011/2012 erreicht eine Wandhöhe von 15,40 m und eine Firsthöhe von 19,30 m.

Mit in die planungsrechtliche Beurteilung ist auch das auf der südlichen Straßenseite der Münzbergstraße angrenzende Gebäude Münzbergstraße 2 mit einer Wandhöhe von ca. 11 m und einer Firsthöhe von ca. 14 m einzustellen.

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.

Mit der im Juli 2015 genehmigten Voranfrage des Gebäudes Donaustr. 11 (Donaukurier) wurde eine städtebauliche Struktur betont, die den Hochpunkt der Firsthöhen mit bis zu 25 m in der Blockmitte setzt (Wandhöhen ca. 15 m). An der Münzbergstraße hingegen wurden die vorhandenen Höhen (Wandhöhe ca. 12 m und Firsthöhe ca. 17,5 m) aufgenommen.

Damit stand die zunächst vorliegende Planung Donaustraße 13 –Fassung Dez. 2015- auch im Widerspruch zu dieser genehmigten Voranfrage, da sie sich mit einer Wandhöhe von 14,70 m und einer Firsthöhe mit 21,84 m nicht in die vorhandene Umgebung einfügte und daher planungsrechtlich unzulässig war.

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.

Dies wurde in der Folge mit Bauherr und Entwurfsverfasser erörtert. Inzwischen wurde unter dem 23.06.2016 eine geänderte Planung vorgelegt mit einer Wandhöhe von 12,50 m in der Münzbergstraße und einer Firsthöhe von 20,20 m. Diese Planung erfüllt nun die erforderliche Vermittlungsfunktion und fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der vorhandenen Umgebung ein.

## **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 einen 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, eine Neubebauung nicht zuzulassen.

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

### **Fragen 2 und 3**

Die Einzelfragen 2 und 3 können derzeit ohne Vorlage überarbeiteter Grundrisse nur dahingehend beantwortet werden, dass die Wohnnutzung in den Obergeschossen sowie 2 gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss genehmigungsfähig sind und der im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führende Stellplatznachweis auch auf einem Anwesen in der Nähe des Baugrundstücks erfolgen kann.