

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0316/17</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	02.05.2017	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	23.05.2017	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides: Liegenschaft Feselenstr. 18 - 36, Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage sowie einem Gebäude für Büros und Dienstleistungen, Flur-Nr. 4950/1, Gemarkung Ingolstadt  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

Der Genehmigung des Vorbescheides zur Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage sowie einem Gebäude für Büros und Dienstleistungen, Feselenstr. 18, Flur-Nr. 4950/1 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

Auf der Liegenschaft Feselenstr. 18 - 36 ist eine Bebauung mit 2 zusätzlichen Wohngebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage sowie einem weiteren Gebäude für Büros und Dienstleistungen geplant. Innerhalb der neuen Gebäude soll mit rund 44 neuen Wohnungen (1-3 Zi. Whg.) zusätzlich Wohnraum innerhalb des Quartiers geschaffen werden.

Städtebauliches Ziel ist es dabei, die bauliche Struktur so zu ergänzen, dass das proportional stimmige Gesamtbild erhalten bleibt. Die Planung sieht deswegen Baukörper vor, welche proportional und in ihren Außenmaßen in etwa der Bestandsbebauung entsprechen und deren Außenkanten wie folgt aufgreifen:

Haus 1 orientiert sich in seiner Geometrie und Ausrichtung an Gebäude Nr. 32/34/36. Die Höhe der angrenzenden bestehenden Bebauung wird durch die 4 Geschosse + 1 Staffelgeschoss nicht überschritten und die zulässigen Abstandsflächen werden eingehalten. Das Gebäude dient ausschließlich der Wohnnutzung.

Haus 2 entspricht in seiner Lage und seinen Abmessungen in etwa der ursprünglichen Bebauung Nr. 20. Für die Nutzung als Wohngebäude wird das Gebäude gegenüber dem eingeschossigen Bestand um ein weiteres Geschoss sowie ein Staffelgeschoss aufgestockt.

Haus 3 ergänzt die Linie der Bestandsriegel zur Feselenstraße und bildet zusammen mit dem Bestand und Haus 2 eine optische abschließende Kante. In dem Gebäude können Büros und Dienstleistungen sowie Veranstaltungsräume untergebracht werden, die grundsätzlich auch für den Stadteiltreff geeignet wären. Das Konzept sieht einen großzügigen, teilüberdachten Vorplatz zur Straße hin vor, der bei Veranstaltungen mit genutzt werden kann. 3 Stellplätze in unmittelbarer Nähe sichern eine gute Erreichbarkeit und der Spielplatz rundet das Angebot für junge Familien zusätzlich ab.

### Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Da für den betreffenden Bereich kein Bebauungsplan besteht, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach der Umgebungsbebauung.

Die beiden Wohngebäude und das Dienstleistungsgebäude fügen sich im Hinblick auf Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

### Stellplätze und Zufahrt

Im Rahmen der zusätzlichen Bebauung des Areals wird eine Tiefgarage unter Haus 1 geplant, welche durch die zentrale Zu- und Ausfahrt an der Feselenstraße den Verkehr innerhalb des Grundstückes minimieren wird. Dadurch können asphaltierte Wege reduziert und Grünflächen vergrößert werden. Die Neugestaltung der Grünflächen sieht ein differenziertes Angebot vor, um die Außenanlagen für alle Bewohner des Quartiers attraktiv zu machen.