

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0153/18/1</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	10.04.2018	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	24.04.2018	Entscheidung	

### **Beratungsgegenstand**

Erteilung einer Baugenehmigung: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Beckerstr. 1, FINr. 841/11 Gemarkung Ingolstadt  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### **Antrag:**

Der Genehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Beckerstr. 1, FINr. 841/11 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.		

**Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**     ja                     nein

**Kurzvortrag:**

Das beantragte Bauvorhaben bildet den letzten Baustein der Entwicklung des Altstadtareals Altes Krankenhaus. Die weitgehende Aufgabe der innerstädtischen Pflegeeinrichtungen ermöglichte die Neuordnung eines Wohnquartiers in altstadtgerechtem Maßstab. Der Stadtrat stimmte am 18.10.2012 dem Verwaltungsentwurf eines Rahmenplans als informelle Planungsrichtlinie zu. Der Plan gliedert sich in drei Baufelder: Neubau von Stadthäusern entlang der Sebastianstraße, Revitalisierung des erhaltenswerten, Identifikation stiftenden Krankenhaushauptgebäudes aus den Jahren 1868-1925 als Wohnanlage und der Bereich der ehemaligen Krankenhausküche an der Beckerstraße. Die Bebauung der ersten beiden Baufelder konnte in den vergangenen Jahren bereits realisiert werden.

An der Beckerstraße ist nun ein freistehender, kompakter Baukörper auf nahezu quadratischem Grundriss geplant mit bis zu 3 Ladeneinheiten im Erdgeschoss und 14 Wohnungen in zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Die Wohnungen mit Größen von 40-60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind für Paare und Singles konzipiert, ein Kleinkinderspielplatz auf dem Grundstück daher nicht erforderlich.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 100 „Altstadt“, der als Gebietskategorie ein Besonderes Wohngebiet (Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung nach § 4a Baunutzungsverordnung) festsetzt. Dem entspricht die beantragte Art der Nutzung. Zum zulässigen Maß der Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Das Vorhaben fügt sich diesbezüglich aber in die Eigenart der näheren Umgebung ein, mit einer Geschossfläche von 1.495 m<sup>2</sup> erreicht es eine GFZ von 1,47. Hinsichtlich der Bauhöhen und der Zahl der Geschosse vermittelt das Gebäude zwischen der westlich benachbarten kleinteiligen Bebauung am Holzmarkt und dem Pflegeheim im Osten, bleibt in seiner Höhenentwicklung aber deutlich unter dem sanierten Gebäude des Alten Krankenhauses im Norden. Damit orientiert sich das Projekt am nicht rechtsverbindlichen Rahmenkonzept der Verwaltung von 2012 und entwickelt dieses zu einem grundsätzlich altstadtgerechten, genehmigungsfähigen Bauvorschlag weiter. Durch maßvolles Abrücken von der westlichen Grundstücksgrenze wird die Volumenstaffelung des Rahmenplans zugunsten eines einheitlicheren Baukörpers verändert.

Gleichwohl kritisierte der Gestaltungs- und Planungsbeirat in seiner Sitzung am 02.03.2018 die Baukörper- und Fassadengestaltung hinsichtlich des Doppelgiebels zur Beckerstraße mit eingefügter Dachterrasse, Arkaden, rückwärtigem Walmdach und Gebäudefugen, an denen die Dachneigung variiert. Er empfahl eine Überarbeitung mit dem Ziel eines klareren Baukörpers, der eine Übereinstimmung von innerer Gebäudestruktur und Erscheinungsbild anstrebt und den angrenzenden Straßen- und Platzräumen mehr Respekt zollt. Im nun vorliegenden beruhigten Baukörper mit Mansarddach sieht der Beirat eine deutliche Verbesserung und eine geeignete Basis zur weiteren Entwicklung im Detail.

Materialität, Fenstergliederung und Detailentwicklung des Gebäudes werden aufgrund der Lage im Ensemble Altstadt in der weiteren Ausführungsplanung in Abstimmung mit den Denkmalbehörden festgelegt.

Ostseitig befinden sich die Feuerwehrezufahrt und nordseitig die Feuerwehraufstellflächen der rückwärtigen Wohnanlage Altes Krankenhaus, die bereits im dortigen Brandschutznachweis ausgewiesen sind. Im Freiflächengestaltungsplan des vorliegenden Bauantrags sind diese daher nur nachrichtlich dargestellt.

Die notwendigen Kfz-Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, die im Vorfeld separat beantragt und inzwischen genehmigt wurde. Ihre Zufahrt liegt im rückwärtigen Bereich des Grundstücks als westseitiger Anbau des Wohn- und Geschäftshauses. Die entsprechend nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind nordseitig oberirdisch situiert.

