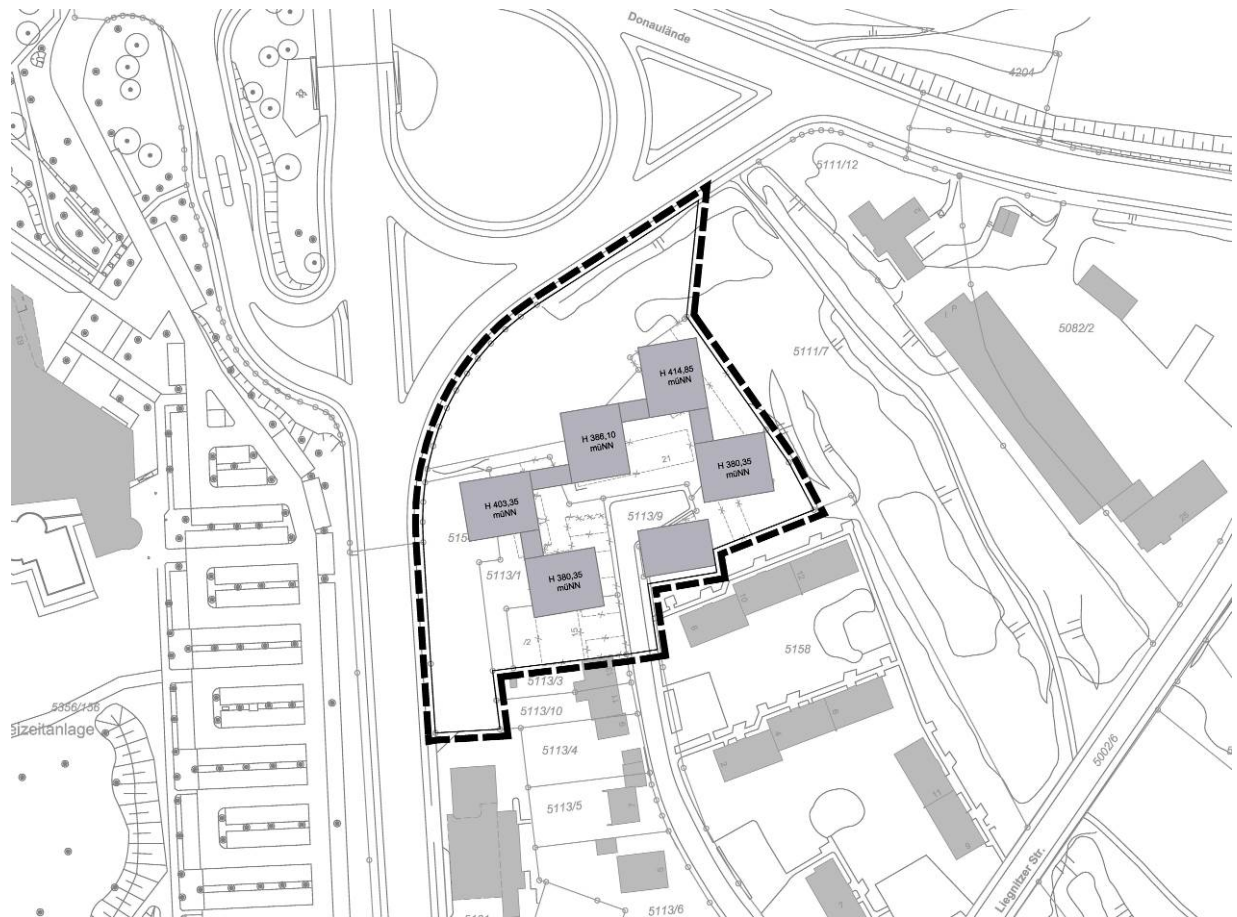




Stadt Ingolstadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 106 Ä XX “Stargarder Straße“



BEGRÜNDUNG

STAND: FEBRUAR 2017
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

BEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 106 Ä XX “Stargarder Straße“

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

17.02.2017

PLANBEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 106 Ä XX –“Stargarder Straße“

- 1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 3. Bodenordnende Maßnahmen**
- 4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
 - 4.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 4.2 Lage / Bestand
 - 4.3 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild
 - 4.4 Öffentlicher Nahverkehr
 - 4.5 Beschaffenheit / Baugrund
- 5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**
 - 5.1 Bauliche Ordnung
 - 5.2 Grünordnung
- 6. Erschließung**
 - 6.1 Straßen und Wege
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
- 7. Entwässerung**
- 8. Immissionen/ Emissionen**
- 9. Altlasten**
- 10. Artenschutz**
- 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 12. Denkmalpflege**
- 13. Kosten**

1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Der starke Siedlungsdruck im Bereich des Stadtgebietes von Ingolstadt hält derzeit weiterhin an. Die Nachfrage nach Wohnraum, vor allem im Bereich von bezahlbarem Mietwohnraum, kann derzeit im gesamten Stadtgebiet vom Angebot nicht gedeckt werden. Aus diesem Grund sollen innerstädtische Flächen mit hohem Potential an Nachverdichtungsmöglichkeit aktiviert werden, um neuen urbanen Wohnraum zu schaffen.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) strebt durch eine Neuordnung der Flächen im Norden der Stargarder Straße an, öffentlich geförderte Mietwohnungen im verdichteten Geschosswohnungsbau zu realisieren.

Das Projekt wird im Rahmen des Modellvorhabens „effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ von der Obersten Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Inneren für Bau und Verkehr gefördert.

Für die Planung und Realisierung einer Ersatz- und Neubebauung der Fläche wurde von der GWG, unter Einbindung der Stadt Ingolstadt, Mitte 2016 ein nicht offener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren durchgeführt.

Ziel war es eine qualitätsvolle und wirtschaftliche Bebauung zu sichern, die der städtebaulich und naturräumlich bevorzugten Lage des Planungsgebietes gerecht wird.

Aus dem Wettbewerbsverfahren mit 23 eingereichten Arbeiten ging der Entwurf des Architekturbüros Diezinger aus Eichstätt als Siegerentwurf hervor. Für die Realisierung des modifizierten Entwurfes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Im geplanten Baugebiet sollen 156 Wohneinheiten aus einer Mischung von 1 bis 5-Zimmerwohnungen entstehen. Ebenso ist eine Fläche für soziale Infrastruktur (Kindergarten) vorgesehen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Gebiet besteht der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 106 „Gebiet an der Peisserstraße“ (16.10.1965) sowie die rechtskräftige 5. Änderung des Bebauungsplanes (02.08.1969). Das Planungsrecht weist als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Festgesetzt ist eine kleinteilige viergeschossige Bebauung mit einer GFZ von 0,7 und einer GRZ von 0,3. Im Bereich direkt an der Südlichen Ringstraße sowie im Zufahrtsbereich zur Donaulände sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Für das geplante Vorhaben soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Vom Vorhabenträger, der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG), wurde der Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den Großteil des zur Überplanung anstehenden Bereiches bereits als Wohnbaufläche aus. Im Norden und Westen des Umgriffes sind Grünflächen dargestellt. Die vorgesehene Nutzung kann somit nicht vollständig aus der Flächennutzungsplanung entwickelt werden. Daher wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Soziale Stadt „Augustinviertel“. Die festgelegten Ziele, die in der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts aufgeführt sind, sollen für das Vorhabengebiet Beachtung finden. Als vorgeschlagene Maßnahmen werden u.a. angeregt Wegeverbindungen und Querungsmöglichkeiten zu schaffen, Barrieren zu beseitigen, Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen, Garagen- und Stellplatzsammlungen zurückzubauen sowie Wohnumfeldverbesserungen vorzunehmen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke innerhalb des Planungsumgriffes befinden sich derzeit zum Großteil im Besitz des Vorhabenträgers. Die Flächen an der Südlichen Ringstraße sowie im Zufahrtsbereich der Donaulände sind noch im städtischen Eigentum und sollen an den Vorhabenträger veräußert werden. Bodenordnende Maßnahmen sind im Bereich der neu zu gestaltenden Wendefläche im Norden der Stargarder Straße notwendig und werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 10.000 m² umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung **Ingolstadt**: 5113, 5113/1, 5113/2, 5113/8, 5154 sowie eine Teilfläche von 5111/7, 5113/9 und 5158.

4.2 Lage / Bestand

Das Gebiet liegt östlich der südlichen Ringstraße und nördlich der Stargarder Straße im Stadtbezirk Südost, Augustinviertel. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Geschosswohnungsbauten aus den 1960er Jahren mit starkem Modernisierungsbedarf. Die Bestandsgebäude Stargarder Straße 15, 15a und 17 sowie das Wohngebäude Stargarder Straße 19 und 21 einschließlich der zugehörigen Nebengebäude sollen abgebrochen werden. Im westlichen Bereich des Planungsumgriffes sowie im Norden findet sich umfangreicher Baumbestand. Das Planungsgebiet weist im nördlichen Übergang zum Zufahrtsbereich an die Donaulände eine deutliche Böschungskante auf.

4.3 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild

Südlich des Planungsumgriffes weist die Umgebung eine stark heterogene Struktur auf. Es grenzen der Betrieb einer Tankstelle, zweigeschossige Einfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie 4-geschossige Mehrfamilienhäuser an. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Bundesstraße B 13 (Südliche Ringstraße), welche in die Schillerbrücke mündet und eine der Hauptverbindungsachsen in Nord-Süd Richtung über die Donau darstellt. Nördlich des Umgriffes grenzen der Zufahrtsbereich zur Donaulände sowie anschließend die Uferbereiche der Donau an. Im Osten wird das Gelände von einer Biotopfläche (IN-1349-00) abgeschlossen. Diese ist als Altlaufschlinge mit Gehölzbestand bzw. Park zwischen Donau und Pionierkaserne kartiert und Teil einer Grünverbindung, die vom Naturraum Donau bis an das Biotop Auwaldsee reicht.

Westlich des Geltungsbereiches liegen die Sondernutzungsbauten Wonnemar (Freizeitbad) und Saturn-Arena (Eissporthalle und Veranstaltungshalle für Großveranstaltungen) mit den entsprechenden Parkflächen. Daran schließt sich, getrennt durch die Eisenbahnlinie und angeschlossen mit zwei Fuß- und Radwegeverbindungen, westlich der Klenzepark an.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich entlang der Peisserstraße und Liegnitzer Straße zuerst das Firmengelände eines Kran- und Schwerlasttransportunternehmens mit Wohnhaus. Weiter östlich schließt sich aktuell im Bau befindlicher 4- und 5-geschossiger Wohnungsbau sowie 4- bis 6-geschossiger Zeilenwohnbau aus den 1960er Jahren mit Nachverdichtungen aus den 1990er Jahren an. Richtung Osten führt die Peisserstraße weiter durch das Wohngebiet „St. Monika“ mit vornehmlich kleinteiliger Wohnbebauung.

In südwestlicher Richtung wurden durch Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 106 C „Ehemaliges Pioniergelände“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Wohnquartiers sowie für die Entstehung von Sondernutzungsbauten geschaffen und bereits fast vollständig umgesetzt.

Die Versorgungsmöglichkeiten mit Dingen des täglichen Bedarfs sind über einen Supermarkt an der Südlichen Ringstraße gedeckt. Weitere nahe Einkaufsmöglichkeiten bieten sich im nördlich der Schillerbrücke gelegenen Donau-City-Center.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich an der Erni-Singerl-Straße eine viergruppige Kinderkrippe. Der nächste Kindergarten „St. Monika“ befindet sich in ca. 900 m Entfernung in der Allensteiner Straße.

4.4 Öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist an das städtische Busnetz angeschlossen. Die Haltestelle „Stargarder Straße“ liegt ca. 200 m vom Planungsgebiet entfernt und wird von der INVG Linie 52 halbstündlich stadtauswärts bedient. Die Haltestellen „Donautherme Wonnemar“ und „Lienitzer Straße“ mit weiteren Buslinien und der Verbindung stadteinwärts sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

4.5 Beschaffenheit/ Baugrund/Grundwasser

Im Vorfeld des Verfahrens wurde seitens des Vorhabenträgers bereits eine Baugrunduntersuchung veranlasst. Mit Grundwasser ist im Zuge der Baumaßnahme tendenziell nicht zu rechnen, sofern nur ein Untergeschoss ausgeführt wird. So liegt die derzeitige mittlere Grundwasserhöhe bei ca. 4,20 m unter Geländeniveau. Erste Baugrunderkundungen lassen tragfähige Böden aus einem Sandgemisch erwarten. Ab einer Tiefe von ca. 7,50 m stehen Tone als Baugrund an.

5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

5.1 Bauliche Ordnung

Für das Vorhabengebiet werden folgende städtebauliche Ziele formuliert:

- Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers als signifikanter Auftakt und städtebaulicher Blickpunkt für das sich nach Osten entwickelnde Wohnviertel St. Monika
- städtebauliche Konzeption, die der markanten Situation in unmittelbarer Lage zum Donauraum und zur Innenstadt Rechnung trägt
- Planung einer möglichst stadtverträglichen und nutzungsgerechten Erschließung
- Schaffung von öffentlich geförderten Mietwohnungen
- effektiver Umgang mit Grund und Boden sowie den Geschossflächen
- Realisierung einer Einrichtung der sozialen Infrastruktur (4-gruppiger Kindergarten) zur Deckung des ursächlichen Bedarfs und des Umgebungsbedarfs

Der Entwurf sieht eine differenzierte Stadtlandschaft mit verschiedenen hohen Punktbauten vor, die eine weithin sichtbare Gebäudesilhouette erzeugen. Die Höhe variiert vom niedrigen 4- geschossigen bis zum hohen 16- geschossigen Bauvolumen und gibt somit eine Antwort auf die sehr heterogene Umgebungsbebauung sowie die umgebenden Naturräume. Die versetzte Anordnung der fünf Wohngebäude bildet ein Gebäudeensemble, das durch umschließende 2- bis 3- geschossige Verbindungsbauten einen geschützten Binnenbereich definiert.

Die signifikante Gebäudekomposition mit zwei Punkthochhäusern (414,85 müNN sowie 403,35 müNN) berücksichtigt das vom Stadtplanungsamt Ingolstadt erstellte „Hochhauskonzept“, in dem mögliche Standorte für zukünftige Hochhäuser untersucht wurden. Das Vorhaben liegt im Entwicklungsbereich Nord-Süd und hält die dort maximal zulässige Gebäudehöhe von 423 müNN ein. Als Werkzeug zur Innenentwicklung, bei gleichzeitiger Schaffung qualitativ hochwertiger und großflächiger Außen- und Grünräume, erscheinen die Punkthochhäuser an dieser Stelle als geeignete Typologie, dementsprechend ergeben sich großzügige Grünflächen und Aufenthaltsflächen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Wohngebäude als öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Kindergarten

(entsprechend § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Auf Basis eines konkreten Bauvorhabens sollen absolute Zahlen festgesetzt werden:

GF 19.000 m²

Aufgrund der prädestinierten Lage, direkt angrenzend am inneren ersten Grünring der Stadt sowie am Donauraum, sollen signifikante Baukörper mit entsprechender Höhe als städtebauliche Blickpunkte geschaffen werden.

GR 7.000 m²

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (z.B. Tiefgarage) nicht überschritten werden.

Wohneinheiten

156 WE

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Grundstückszufahrten

Der genaue Stellplatzbedarf wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert und entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Errichtung einer Tiefgarage ist vorgesehen.

5.2 Grünordnung

Für das Vorhabengebiet werden folgende grünordnerische Ziele formuliert:

- Sicherung einer ausreichenden und differenziert ausgestalteten Freiflächenversorgung für die künftigen Bewohner des Vorhabengebietes
- Einbindung des Vorhabengebietes in das überörtliche System von Erholungs- und ökologischen Vernetzungsflächen
- großflächiger Erhalt des umfangreichen Baumbestandes

Der Entwurf sieht einen großflächigen Grüngürtel um das geplante Gebäudeensemble vor. Die vorhandenen Bäume werden soweit wie möglich in das Konzept integriert und bilden eine Abschirmung zu den direkt anliegenden, stark befahrenen Verkehrsflächen. In diesem Bereich werden naturnah ausgestaltete Spielflächen angelegt.

Die Anforderungen des Gartenamtes zur Begrünung und dem Erhalt von Baumbeständen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Im Binnenraum des Gebäudeensembles entsteht ein differenziert ausgestalteter Quartiersplatz, der den Bewohnern des Quartiers als Treffpunkt und Aktionsfläche zur Verfügung steht. Hier ist die Errichtung eines Kleinkindspielplatzes geplant.

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Erschlossen wird der Planungsumgriff über die Stargarder Straße, die über die Liegnitzer Straße nach Süden in die Südliche Ringstraße bzw. nach Norden in die Peisserstraße mündet. Um Belastungen für den angrenzenden Quartiersplatz zu vermeiden liegt die Einfahrt in die Tiefgarage am südlichen Rand der Wohnanlage. Die Ausfahrt der Tiefgarage ist für Rechtsabbieger in die Südliche Ringstraße vorgesehen, um die bestehende Stargarder Straße zu entlasten. Ebenso soll eine Verbindung zwischen Stargarder Straße und Südlicher Ringstraße für Fahrzeuge, die der Ver- oder Entsorgung dienen, geschaffen werden. Diese soll jedoch nur aus Richtung Stargarder Straße als Einbahnstraße genutzt werden können. Eine verkehrliche Anbindung von der Südlichen Ringstraße zum Planungsgebiet ist nicht vorgesehen.

Besucherstellplätze werden im südlichen Bereich des Quartierplatzes angeordnet.

6.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR sichergestellt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt über das städtische Kanalnetz.

Weitere Aussagen werden im Laufe des Verfahrens erwartet und, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Energie

Der Anschluss an Fernwärme und Strom kann durch entsprechende Leitungen in der Lieg-nitzer Straße gewährleistet werden.

7. Entwässerung

Weitere Aussagen werden im Laufe des Verfahrens erwartet und, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan eingearbeitet.

8. Immissionen/ Emissionen

Auf das Plangebiet wirken die Emissionen der stark befahrenen, unmittelbar anliegenden Südlichen Ringstraße sowie der ca. 200 m entfernten Bahnlinie München-Treuchtlingen. An den straßenzugewandten Fassaden werden die nach DIN 18005 Teil 1 gültigen schall-technischen Orientierungswerte von 55 dB(A) zur Tag- und 45 dB(A) zur Nachtzeit erheblich überschritten. Daher wird passiver Schallschutz erforderlich. Die notwendige Dimensionie-rung der Außenbauteile ist gutachterlich zu bestimmen und soll im weiteren Verfahren kon-kretisiert werden.

9. Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informati-onen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen be-kannt.

Da der gesamte umliegende Bereich im 2. Weltkrieg stark bombardiert wurde können Muni-tionsfunde nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittelsondierung wird vom Vorhaben-träger erstellt.

10. Artenschutz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine direkt an der Südlichen Ringstraße bzw. am Zufahrtsbereich zur Donaulände liegende Fläche mit um-fangreichem Baumbestand. Direkt an diesen Grüngürtel grenzt das kartierte Biotop (IN-1349-00). Entsprechende Aussagen werden im Laufe des Verfahrens von den Fachstellen erwartet.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Planungsgebiet soll mit einer Wohnnutzung sowie mit einem Kindergarten entwickelt werden. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt. Falls diese nicht innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nachgewiesen werden können, erfolgt der Ausgleich außerhalb des Baugebietes nach Maßgabe der zuständigen Fachämter.

12. Denkmalpflege

Bodendenkmäler

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Bau- und Kunstdenkmäler

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich in der Nähe des Ensembles „Altstadt Ingolstadt“, das sich durch seine charakteristische Silhouette auszeichnet, sowie mehrerer Teile des Einzeldenkmals Landesfestung (D-1-61-000-103). Sowohl das Ensemble „Altstadt“ als auch das Denkmal der Landesfestung sind in der Haager Liste eingetragen. Die Sichtbarkeit der geplanten Gebäude in Sichtachsen und Blickbeziehungen, die mit den Denkmälern „Altstadt“ und „Landesfestung“ in Verbindung stehen, ist zu vermeiden.

13. Kosten

Die Tragung der durch das Vorhaben eventuell entstehenden Kosten (insbesondere auch die Kosten für Planung und Gutachten) sowie der ursächlich mit dem Vorhaben verbundene Erschließungsaufwand und sämtliche planungsrechtlich notwendigen und kausalen Folgekosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Eine entsprechende Regelung ist im weiteren Verfahren in einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

Aufgestellt am 17.02.2017

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
61/2