



Begründung zum Rahmenplan - Ungernederstraße, Ingolstadt

Daten:

Bestehender Bebauungsplan: Bebauungsplan Nr. 129 E, Piusviertel I

Betroffene Grundstücke: **Fl.Nr. 2979/6** **Fl.Nr. 2980/11 und /10**

Ort / Gemarkung: Ingolstadt Ingolstadt

Straße: **Ungernederstraße 20, 22** **Ungernederstraße 7**
Leharstraße 24, 26, 28, 30, 32

Grundstückseigentümer
und Antragsteller: Südhausbau GmbH
vertreten durch
Ottmann GmbH & Co. Südhausbau KG
Görresstraße 2
80798 München

Planer: pbb Planung + Projektsteuerung GmbH
Pascalstraße 6
85057 Ingolstadt

Begründung zu den Rahmenplänen:

1. Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Lage

Bei den Grundstücken handelt es sich um die Flurstücke Nr. 2979/6 und 2980/11 in Ingolstadt. Beide Grundstücke befinden sich nördlich der Richard-Wagner-Straße sowie westlich der Ettinger-Straße im sogenannten Piusviertel in Ingolstadt.

Im näheren Umfeld befinden sich in fußläufiger Entfernung das Gemeindezentrum St. Pius sowie die Christoph-Kolumbus-Grundschule. Das östlich angrenzende Gewerbegebiet der Audi-AG befindet sich etwa ½ km Luftlinie entfernt. Das Stadtzentrum liegt Luftlinie ca. 1,6 km entfernt.

Das Gebiet wird durch das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ unterstützt, mit dem Ziel der Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- bzw. Ortsteile.

Gültiger Bebauungsplan

Gültigkeit hat der 1992 aufgestellte rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 129 E, Piusviertel I. Die Nutzung sieht eine überwiegende Bebauung als reines Wohngebiet vor. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baufelder sind nahezu vollständig bebaut.



Beide Grundstücke befinden sich im Bereich von Geschosswohnungsbauten die zu Beginn der Erschließung des Gebietes errichtet wurden.

Es handelt sich hierbei um 3- bis 5-geschossige Wohnbebauungen mit Satteldach die größtenteils durch eine Aneinanderreihung von mehreren Häusern Ihre städtebauliche Form erhalten. (Ausnahme bildet hier der 8-geschossige Wohnblock Ungernederstraße 10 sowie die „Fläche für Gemeinbedarf“ mit Kirche und Gemeinderäumen, welche von der Erscheinung und Geschossanzahl abweichen.)

Die GFZ der betroffenen Grundstücke (Fl. Nr. 2979/ und 2980/11) ist zwischen 0,7 und 1,1 im Bebauungsplan festgesetzt. Im Zuge der geplanten Erweiterung der Bestandsgebäude und der Neubauten ist eine Erhöhung der GFZ von 1,0 und 1,2 vorgesehen. (Begründungen s. Punkt 3).

Bebauungsplan 129E, Piusviertel I
gültig ab 03.12.1992

Derzeitige Nutzung

Derzeit ist auf der südlichen Teil des Flurstücks Nr. 2979/6 als Parkplatz genutzt.

Der östliche Teil des Flurstück Nr. 2980/11 bildet einen Garagenhof. Dort befinden sich im Moment 18 bestehenden Fertiggaragen. (Lt. Bebauungsplan sind hier sog. Duplexparker vorgesehen).



Fl. Nr. 2979/6
Bestand



Fl. Nr. 2980/11
Bestand

2. Umgriff Rahmenplan

Als Umgriff des Rahmenplans Fl. Nr. 2979/6 werden die Grundstücksgrenzen herangezogen. Das Grundstück hat eine Größe von 9.182 m² (0,91 ha).

Der Umgriff des Rahmenplans Fl. Nr. 2980/11 umfasst den östlichen Teil des Flurstücks Nr. 2980/11. Da das Flurstück Nr. 2980/11 bereits mit einem 8-geschossigen Wohngebäude bebaut ist, wird deshalb der von der jetzigen Planung betroffene Grundstücksteil mit dem südlich liegenden Grundstück, Fl. Nr. 2980/10 zusammengefasst. (Grundstückseigentümer ist ebenfalls die Südhausbau GmbH). Es ergibt sich eine Gesamtfläche von 3.138 m² (0,31 ha).



Luftbild Übersicht

Legende:
 - - - gültiger Bebauungsplan
 - - - betroffene Grundstücke

3. Anlass der Planung

Mit der Bebauung der noch „leeren“ Baufelder soll mittels der geplanten Neubauten der in den letzten Jahren stark gewachsenen Nachfrage an barrierefreiem Wohnraum nachgekommen werden. Ebenfalls ist im Zuge der Baumaßnahme geplant die Bestandsgebäude aufzuwerten. Die derzeit als Parkplatz und Garagenhof genutzten Flächen sollen durch eine attraktive, qualitativ wertige Neubebauung ersetzt werden. Hierbei wird eine maßvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung angestrebt.

Ziel ist die Verdichtung und Erhöhung der GFZ auf Fl. Nr. 2979/6 von 1,1 auf 1,2 und auf Fl. Nr. 2979/6 von 0,7 auf 1,0. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn stellt die moderate Erhöhung der Dichte nicht dar, da mit der Lage und Bauweise der geplanten Neubauten eine an die umliegende Bebauung angepasste Ergänzung vorgesehen ist. Darüber hinaus tragen das Schaffen von stadtnahem Wohnraum und die Nutzung bestehender Grundstücke zu einer Ressourcenschonung bei.

4. Gegenüberstellung

Auf den Grundstücken ergeben sich die Abweichungen zu dem derzeit gültigen Bebauungsplan – wie folgt aufgeschlüsselt:

Fl. Nr. 2979/6

Bebauungsplan 129 E - Piusviertel I	Rahmenplan 2979/6
Art der baulichen Nutzung:	Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet (WA) in Teilbereich WAmAR	allgemeines Wohngebiet (WA) in Teilbereich WAmAR <i>(keine Befreiung notwendig)</i>
Maß der baulichen Nutzung:	Maß der baulichen Nutzung:
GFZ: Teilbereiche 1,0, Teilbereiche 1,1	GFZ: Auf dem gesamten Grundstück 1,2
GRZ Teilbereiche 0,3, Teilbereiche 0,4	GRZ: Auf dem gesamten Grundstück 0,4 <i>(keine Befreiung notwendig)</i>
Geschossanzahl: Anzahl der Vollgeschosse nördlich: III - V Anzahl der Vollgeschosse südlich: V	Geschossanzahl: geplant: V <i>(keine Befreiung notwendig)</i>
Baugrenze: Lage Baugrenze s. Vergleichspläne	Baugrenze: Erweiterung im Bereich Süd-Ost-Ecke
Stellung der baulichen Anlagen:	Stellung der baulichen Anlagen:
Baukörperformen in Baufeld WAmAR angegeben mit Ost-West Ausrichtung der Wohnungen	Aufnahme des Straßenverlaufs Flachdach + Staffelgeschoss (Dachfläche als Terrasse nutzbar), Nord-Süd Ausrichtung der Wohnungen

Fl. Nr. 2980/10 und 2980/11

Bebauungsplan 129 E - Piusviertel I	Rahmenplan 2980/10 und 2980/11
Art der baulichen Nutzung:	Art der baulichen Nutzung:
Bebauung mit Garagen und Nebenanlagen	allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung:	Maß der baulichen Nutzung:
GFZ: Fl.Nr. 2980/11: 1,1 Fl.Nr. 2980/10: 0,7	GFZ: Auf dem gesamten Grundstück 1,0
GRZ: Fl.Nr. 2980/11: 0,1 Fl.Nr. 2980/10: 0,2	GRZ: Auf dem gesamten Grundstück 0,4
Geschossanzahl: Flurstück 2980/11: VIII Flurstück 2980/10: IV	Geschossanzahl: geplant: IV <i>(keine Befreiung notwendig)</i>
Baugrenze: Nicht vorhanden	Baugrenze: Vorgesehene Baugrenze entlang des geplanten Neubaus (s. Pläne)
Stellung der baulichen Anlagen: ohne Angabe	Stellung der baulichen Anlagen: Firstrichtung folgt der Hauptfirstrichtung des Bestandsbaus auf Fl. Nr. 2980/10

5. Planungsziele

Allgemeine Planungsziele sind zum einen die Modernisierung und Aufwertung der bestehenden Bebauung sowie die Erweiterung und zur Verfügung Stellung von qualitativ hochwertigem neuen Wohnraum - im Einzelnen heißt dies:

Fl. Nr. 2979/6

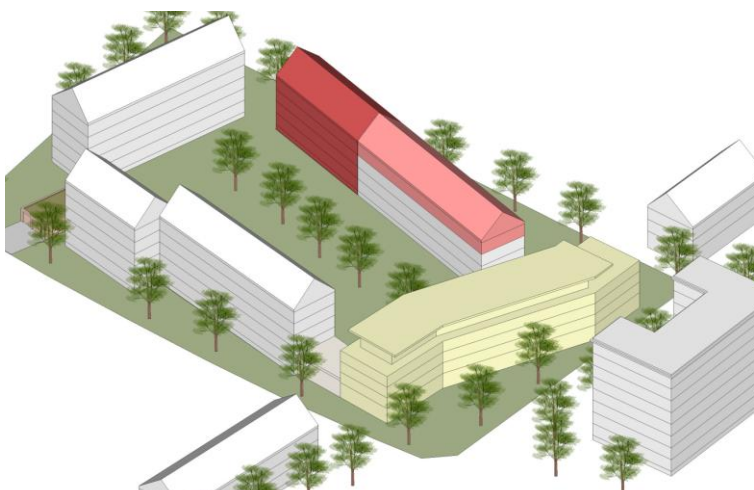
- Modernisierung und energetische Aufwertung der Bestandsbauten
- Neubau von Geschosswohnungen in Form eines Neubaus entlang der Ungernederstraße (Neubau nimmt Straßenfluchten der bestehenden Gebäude auf)
- Platz für eine gesellschaftlich wertvolle Nutzung, bzw. wie im Bebauungsplan festgesetzt „Nutzung mit Ausnahmeregelung“ in Teilbereichen des Erdgeschosses als öffentliche Einrichtung, Nahversorgung oder Café
- Unterbringung der oberirdischen Stellplätze in neuer Tiefgarage (Nachweis s. Punkt 6)
- Erhöhung der bestehenden GFZ von 1,1 auf 1,2
- Schaffung von zusätzlichem, barrierefreiem und damit altersgerechtem Wohnraum

Fl. Nr. 2980/10 und 2980/11

- Zusammenlegung und Neu-Teilung der Flurstücke Nr. 2980/10 und 2980/11
- Neubau bzw. Ergänzung des 4-geschossigen Bestandsgebäudes in Ost-West Ausrichtung in Anlehnung an bestehende städtebauliche Formen
- Festlegung des Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,2 auf 0,4 (GFZ wird beibehalten)
- Unterbringung der oberirdischen Stellplätze in der Tiefgarage auf Flurstück Nr. 2979/6 (s. Punkt 6)
- Schaffung von zusätzlichem - voraussichtlich gefördertem - barrierefreiem und damit altersgerechtem Wohnraum

Stadtbild / Städtebauliche Struktur

Die Gebäude fügen sich in ihrer Höhe und Breite, sowie Orientierung in das bestehende Stadtbild ein und ergänzen dies durch ihre einzigartige Form.



Perspektive
Geplante Bebauung Fl. Nr. 2979/6

Freiflächen, Treffpunkte, Grünanlagen

Die Freiflächen bieten die Möglichkeit Treffpunkte, Spielflächen und sich zur Straße orientierende Plätze einzurichten.

In den Innenhöfen und über der Tiefgarage entstehen attraktive Grünflächen für Kinder und Bewohner jeden Alters.

Die detaillierte Nutzung der Gemeinschaftsgrünflächen, Angaben zur Bepflanzung sowie den Spielplätzen und der Geländemodellierung werden im weiteren Planungsverlauf abgestimmt.

6. Nachweise

Stellplätze

Die neu geplante Tiefgarage - unterirdisch zwischen den Gebäuden auf dem Flurstück Nr. 2979/6 - bietet Platz für 105 Stellplätze. In der Tiefgarage werden alle bestehenden Stellplätze, sowie die Stellplätze für die neuen Wohnungen untergebracht. Die Erschließung erfolgt über eine zweispurige Rampe, welche zwischen den Häusern Leharstraße 28 und 30 mit einer geschlossenen Tiefgarageneinfahrt ausgeführt wird.

Mit dem Wegfall der oberirdischen Stellplätze und Unterbringung in der Tiefgarage wird das Gebiet von parkenden Autos entlastet und einen erheblichen Gewinn an Aufenthaltsqualität erfahren.

- Die neuen Stellplätze werden gemäß aktuellem Stellplatzschlüssel ermittelt. Es handelt sich hierbei um 46 Stck. Die bestehenden Stellplätze - 41 Stellplätze von Fl. Nr. 2979/6 + 18 Garagenstellplätze von Fl. Nr. 2980/11 - werden in Ihrer vollen Zahl wieder errichtet.

Abstandsflächen

Es gibt insgesamt drei Bereiche mit geringfügiger Überschreitung der zulässigen Abstandsflächen (s. rote Markierung Nr. 1 - 3 im Abstandsflächenplan). Es handelt sich hierbei nur um das Flurstück Nr. 2979/6. Auf Fl. Nr. 2980/11 sind keine Überschreitungen vorhanden.

Die westliche Abstandsfläche mit „H-Ganze“ (s. Punkt 1) ragt geringfügig (2,7 m²) über die Straßenmitte hinaus. Die Überschreitung beträgt lediglich knapp 1 m - sodass die nicht mit einer Beeinträchtigung der Nachbarbebauung zu rechnen ist.

An der Südfassade des geplanten Z-förmigen Baus ergibt sich eine dreiecksförmige Überschreitung mit ca. 18,9 m³ über die Straßenmitte hinaus (s. Punkt 2). Es sind keine Nachbargrundstücke oder Bebauungen durch die Abstandsfläche betroffen, zugleich tritt das Gebäude in seiner Form an dieser Stelle zunehmend mehr von der Straße zurück. Eine Anpassung des Baukörpers zwecks Vermeidung der Überschreitung würde die Homogenität der geplanten Bebauung zerstören.

Die östliche Überschreitung der Abstandsfläche des Anbaus Ungernederstraße 20 stellt ebenso keine Beeinträchtigung dar. Eine Überschreitung mit bestehenden Abstandsflächen ist nicht vorhanden. Das betroffene Grundstück Fl. Nr. 3170/1 ist ebenfalls in Besitz der Südhausbau GmbH, welche der notwendigen Abstandsflächenübernahme zustimmen würden.