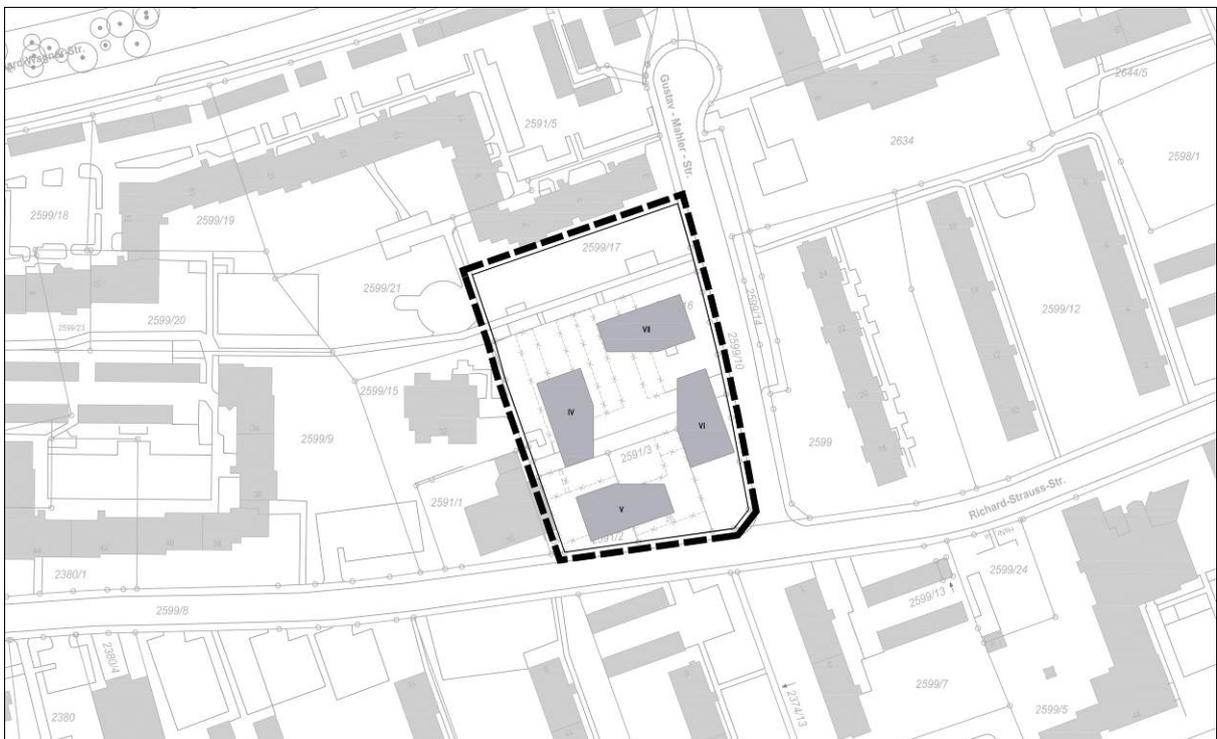




Stadt Ingolstadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 103 Ä X “Gustav-Mahler-Straße“



BEGRÜNDUNG

STAND: FEBRUAR 2017
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

BEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 103 Ä X “Gustav-Mahler-Straße“

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

15.02.2017

PLANBEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 103 Ä X – “Gustav-Mahler-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. Denkmalpflege**
- 12. Kosten**

1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Die prosperierende Entwicklung der Stadt Ingolstadt erzeugt weiterhin einen starken Druck auf den Wohnungsmarkt. Vor allem der Sektor des erschwinglichen Mietwohnungsraumes für die unteren bis mittleren Einkommen wird nicht ausreichend versorgt und ist sehr stark nachgefragt.

Um dieser Entwicklung eine Antwort entgegenzusetzen, sollen Wohnbauprojekte im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden. Vor allem innerstädtische Flächen mit einer guten ÖPNV- Anbindung stehen im Fokus, um Stadtentwicklung nachhaltig zu betreiben und diesen Bereich des sozial geförderten Mietwohnungsbaus zu bedienen.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) hat im Nordosten von Ingolstadt, ergänzend zu vorhandenen Grundstücken, an der Gustav-Mahler-Straße/ Richard-Strauss-Straße, weitere Grundstücke erworben. Es wird eine Neuordnung der Gesamtsituation durch Errichtung einer Wohnanlage mit Dienstleistungseinrichtungen und Ladennutzung im Erdgeschoss angestrebt.

Von der GWG wurde, unter Einbindung der Stadt Ingolstadt, Mitte 2016 ein Planungsworkshop mit 5 geladenen Teilnehmern durchgeführt.

Ziel war es, das bestehende Quartier städtebaulich aufzuwerten und Wohnraum zu schaffen. Aus dem Planungsworkshop ging der Entwurf des Architekturbüros Roedig.Schop Architekten aus Berlin als Siegerentwurf hervor. Für die Realisierung des modifizierten Entwurfes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Im geplanten Baugebiet sollen neben 79 Wohneinheiten im Erdgeschoss auch Flächen für Dienstleistungseinrichtungen sowie eine kleinere Ladennutzung entstehen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich bereits als Wohnbaufläche aus. Die vorgesehene Nutzung kann somit aus der Flächennutzungsplanung entwickelt werden.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Soziale Stadt „Piusviertel“. Die festgelegten Ziele, die in der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts vom Juni 2015 aufgeführt sind, sollen für das Vorhabengebiet Beachtung finden. Demnach soll bei der Planung von Wohnungsneubauten ein städtebaulicher Mehrwert für die Nachbarschaft geschaffen werden (z.B. Verbesserung der Raumbildung, Schaffung von übergreifenden Wohnwegen etc.).

Für den Planungsumgriff besteht der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 103 „Richard-Wagner-, Gaimersheimer- und Neuburger Straße“ (05.12.1964), sowie die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes (03.08.1968). Das Planungsrecht weist für den Geltungsbereich des Vorhabens als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Festgesetzt ist an der Richard-Strauss-Straße eine zweigeschossige Bebauung mit einer GFZ von 0,7 und einer GRZ von 0,4. Im hinterliegenden nördlichen Bereich sind keine Bauräume ausgewiesen.

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.

Da es sich bei dem Planungsgebiet um ein innerstädtisches Gebiet handelt, in dem durch Maßnahmen der Innenentwicklung zusätzliche Gebäude entstehen werden, soll das Vorhaben als Verfahren zur Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB durchgeführt werden. Von der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung wird jedoch nicht Gebrauch gemacht.

Es sollen wie üblich frühzeitig die Öffentlichkeit und alle Träger öffentlicher Belange beteiligt werden.

Die formalen Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben:

- die zulässige Grundfläche des Vorhabens im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter der geforderten Maximalgrenze von 20.000 m²
- es wird durch den Bebauungsplan kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt
- das Gebiet befindet sich nicht in einem Flora-Fauna-Habitat- oder Vogelschutzgebiet
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor

3. Bodenordnende Maßnahmen

Da sich die betroffenen Grundstücke aktuell und auch zukünftig im Besitz eines Eigentümers befinden, der zugleich Bauherr sein wird, sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 5.785 m² umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung **Ingolstadt**:

2591/2, 2591/3, 2591/4, 2599/16 sowie eine Teilfläche von 2599/17.

4.2 Lage / Bestand

Das Gebiet liegt an der Kreuzung Richard-Strauss-Straße/ Gustav-Mahler-Straße, im Stadtbezirk Nordwest, Piusviertel. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich an der Richard-Strauss-Straße zwei 2-geschossige Wohnungsbauten aus den 1970er Jahren mit starkem Modernisierungsbedarf. Dahinterliegend befinden sich die zugehörigen Nebengebäude sowie eine große Garagenanlage, welche dem 9-geschossigen Punkthaus westlich des Vorhabengebietes zugeordnet ist.

Die Bestandsgebäude Richard-Strauss-Straße 26 und 28, einschließlich der zugehörigen Nebengebäude sowie der Garagenhof, sollen abgebrochen und die Flächen neu geordnet werden.

4.3 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild

Die Umgebung ist geprägt durch Wohngebäude aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren. Diese spiegeln die damaligen Architektur- und Städtebauvorstellungen wieder. Zu finden ist verdichteter Geschosswohnungsbau in Form von Zeilenbebauung, Punkthäusern und weiteren Großformen. Der Großteil der Bebauung weist 4 bis 5 Geschosse auf, durchsetzt mit Gebäuden von bis zu 9 Geschossen. Zwischen den Gebäuden liegen ausgedehnte, wiesenartige Freiflächen als „Abstandsflächengrün“. Durch die weitgehend offene Bauweise sind kaum räumlich erlebbare Bereiche vorhanden. Den einzelnen Wohnanlagen fehlen Individualität und Treffpunktmöglichkeiten.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die stark frequentierte Richard-Wagner-Straße. Entlang der Gaimersheimer Straße im Osten sowie im Süden schließt vornehmlich kleinteiligere Wohnbebauung an.

Die Versorgungsmöglichkeit mit Dingen des täglichen Bedarfs ist über einen Verbrauchermarkt mit angeschlossenen kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben an der Richard-Wagner-Straße in ca. 600 m Entfernung gedeckt.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich an der Gabelsberger Straße eine Kindertagesstätte sowie ein Seniorenheim.

In ca. 400 m Entfernung an der Ungerner Straße findet sich im Bereich der sozialen Infrastruktur ein Komplex aus Grundschule, zwei Kindertagesstätten sowie ein Gebäude mit Angeboten für offene Kinder- und Jugendarbeit.

4.4 Öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist gut an das städtische Busnetz angeschlossen. Die Haltestelle „Richard-Strauss-Straße“ liegt unmittelbar am Planungsgebiet und wird durch die INVG Linie 16 bedient. Die Haltestelle „Richard-Wagner-Straße“ (INVG Linie 70) ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

4.5 Beschaffenheit/ Baugrund/Grundwasser

Die mittleren Grundwasserverhältnisse sind nach Aussage der Grundwasserhöhenlinien MW der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR in einer Höhenlage von 370,5 müNN (2,0 - 2,5 m unter derzeitigem Geländeniveau) anzutreffen. Die mittleren höchsten Grundwasserstände wurden mit 371 müNN (2,5 – 3,0 m unter derzeitigem Geländeniveau) ermittelt.

Weitere Aussagen zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Im Zuge der Trägerbeteiligung werden hierzu Aussagen erwartet, die im weiteren Verfahren eingearbeitet werden.

5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

5.1 Bauliche Ordnung

Für das Vorhabengebiet werden folgende städtebaulichen Ziele formuliert:

- Schaffung einer attraktiven Wohnanlage mit erkennbarer Adressbildung
- Aufwertung des Quartiers
- Planung einer möglichst stadtverträglichen und nutzungsgerechten Erschließung, insbesondere unter Berücksichtigung der guten ÖPNV-Anbindung
- Schaffung von öffentlich geförderten Mietwohnungen
- effektiver Umgang mit Fläche
- Realisierung öffentlich zugänglicher Bereiche in der Erdgeschosszone der Gebäude

Der Entwurf, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, und der aus dem Siegerentwurf des Planungsworkshops resultiert, sieht für das Planungsgebiet eine eigene städtebauliche Figur vor, die sich aus den räumlichen Kanten der Umgebungsbebauung entwickelt. Geplant sind vier identische Solitärbausteine, die im Gefüge eine zusammenhängende Blockstruktur ergeben. Durch das geordnete Auseinanderschichten dieser Gebäudebausteine ergibt sich eine differenzierte räumliche Situation mit Ausbildung eines Quartiersplatzes an der Ecke Gustav-Mahler-Straße/ Richard-Strauss-Straße. Zudem wird eine „Grüne Mitte“ im Binnenbereich der Wohnanlage, vor allem für die direkten Bewohner als Treffpunkt und Kommunikationsfläche dienen. Die vier Wohngebäude fügen sich durch die Höhenstaffelung von vier bis sieben Geschossen in die umliegende Bebauung ein. In der Erdgeschosszone werden vor allem direkt an der Platzsituation Gustav-Mahler-Straße und Richard-Strauss-Straße Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Wohnnutzung mit
Dienstleistungseinrichtungen und Ladennutzung beschränkt auf das Erdgeschoss
(entsprechend § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Aufgrund eines konkreten Bauvorhabens sollen absolute Zahlen festgesetzt werden:

GF 7.000 m², GR 4.500 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

79 WE, 2 Dienstleistungseinrichtungen, 1 Ladennutzung

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Grundstückszufahrten

Es werden 80 Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Gustav-Mahler-Straße, hinter dem nördlichsten Gebäudebaustein, erschlossen wird. Sie befindet sich unter den vier Gebäuden und der nordöstlichen Freifläche. 3 Stellplätze werden oberirdisch auf dem Quartiersplatz nachgewiesen.

Die genaue Anzahl der Stellplätze für das neu zu errichtende Bauvorhaben ist unter Berücksichtigung der wegfallenden Stellplätze (Abbruch Garagen) im Laufe des Verfahrens zu konkretisieren und der entsprechende Nachweis zu führen.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sollen abweichend von Art. 6 BayBO festgesetzt werden, um die städtebaulich gewünschte Struktur des Wettbewerbsentwurfes realisieren zu können.

Der Entwurf lebt von einer konsequenten Geradlinigkeit bei der Ausrichtung an den städtebaulichen Kanten der Umgebungsbebauung sowie von einer unterschiedlichen Körnung in der Höhenstaffelung der Gebäudesolitäre.

Die nachbarlichen Interessen an einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung müssen entsprechend beachtet werden.

5.2 Grünordnung

Für das Vorhabengebiet werden folgende grünordnerische Ziele formuliert:

- Sicherung einer ausreichenden und differenziert ausgestalteten Freiflächenversorgung für die künftigen Bewohner des Vorhabengebiets
- Anbindung an das bestehende Fußwegesystem

Der Entwurf sieht unterschiedlich nutzbare Freiflächen mit differenzierter städtebaulicher Wirkung vor. Direkt an der Ecke Gustav-Mahler-Straße/Richard-Strauss-Straße soll ein urban wirkender Quartiersplatz entstehen, der durch die Nutzung der anliegenden Erdgeschosszonen der Gebäude (z.B. Außengastronomie) Belebung erfährt.

Im Binnenraum des Gebäudeensembles ist eine „Grüne Mitte“ geplant, die topographisch leicht modelliert, einen Spielbereich für Kinder vorsieht und für die Bewohner der Anlage als Aufenthaltsfläche zur Verfügung steht.

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Erschlossen wird das Vorhabengebiet über die Gustav-Mahler-Straße, die über die Richard-Strauss-Straße und Alban-Berg-Straße an die Richard-Wagner-Straße angeschlossen ist. Über die Gabelsberger Straße und die Gaimersheimer Straße findet das Vorhabengebiet Anschluss an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz.

Die Einfahrt in die Tiefgarage liegt am nördlichen Rand der Wohnanlage, um Belastungen für den Quartiersplatz sowie die neu zu schaffende „Grüne Mitte“ zu vermeiden.

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 das Fernwärmesystem ist vorgesehen. Der Anschluss an das Stromnetz kann durch entsprechende Leitungen in der Richard-Strauss-Straße sowie in der Gustav-Mahler-Straße gewährleistet werden.

7. Entwässerung

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

8. Immissionen/ Emissionen

Aufgrund der bestehenden Schallhindernisse in Form von bestehenden Gebäuden zur Richard-Wagner-Straße ist kein passiver Schallschutz notwendig. Die Schallimmissionen, die von der Richard-Strauss-Straße bzw. der Gustav-Mahler-Straße auf das Vorhabengebiet einwirken, sind untergeordnet und lösen keinen Maßnahmenbedarf aus.

9. Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches ist eine Altablagerungsfläche (IN-AA/246) im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches auf der Flurstücksnummer 2591/3 sowie auf einem Teilbereich der Flurstücksnummer 2591/4 bekannt. Diese wird dem Fort 101 (Habermann) zugeordnet. Sich daraus ergebende Festsetzungen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

10. Artenschutz

Aussagen hierzu werden im weiteren Verfahren erwartet und, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan eingearbeitet.

11. Denkmalpflege

Bodendenkmäler

Nach bisherigem Kenntnisstand besteht seitens der Bodendenkmalpflege kein Einwand.

Bau- und Kunstdenkmäler

Innerhalb des Umgriffes und in unmittelbarer Nähe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler.

12. **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 15.02.2017

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
61/2