

BESCHLUSSVORLAGE V0407/17 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	09.06.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Öko- logie und Wirtschaftsförderung	11.07.2017	Vorberatung	
Stadtrat	27.07.2017	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Rahmenplan Ungernederstraße
für einen Teilbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 129 E "Piusviertel I"
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

Dem Rahmenplan Ungernederstraße (für einen Teilbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 129 E "Piusviertel I") wird zugestimmt.

Er umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern 2979/6, 2980/10 und 2980/11 (östliche Teilfläche) der Gemarkung Ingolstadt.

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:

Der am 03.12.1992 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 129 E „Piusviertel I“ sieht für die Grundstücke mit den Flurstücknummern 2979/6 und 2980/10, der Gemarkung Ingolstadt ein allgemeines Wohngebiet, für die östliche Teilfläche des Flurstücks 2980/11 der Gemarkung Ingolstadt die Bebauung mit Garagen und Nebenanlagen vor.

Die vom Rahmenplan umfasste Gesamtfläche von 1,22 ha nördlich der Richard-Wagner-Straße sowie westlich der Ettinger Straße (Luftlinie ca. 1,6 km vom Stadtzentrum entfernt) ist bisher mit Wohnbebauung bzw. der südlichen Teil des Flurstücks 2979/6 als Parkplatz und der östliche Teil des Flurstück 2980/11 als Garagenhof genutzt.

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. Die Gebäude fügen sich dabei in ihrer Höhe und Breite, sowie Orientierung in das bestehende Stadtbild ein und ergänzen dies durch ihre einzigartige Form. Die Freiflächen bieten die Möglichkeit Treffpunkte, Spielflächen und sich zur Straße orientierende Plätze einzurichten. Mit dem Wegfall der oberirdischen Stellplätze und Unterbringung in der Tiefgarage (sowohl der bisher

als auch der zusätzlich erforderlichen Stellplätze) wird das Gebiet von parkenden Autos entlastet und einen erheblichen Gewinn an Aufenthaltsqualität erfahren, da in den Innenhöfen und über der Tiefgarage attraktive Grünflächen für Kinder und Bewohner jeden Alters entstehen.

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.

Die Abstandsflächen werden weitestgehend berücksichtigt, es gibt lediglich drei Bereiche mit geringfügiger Überschreitung der zulässigen Abstandsflächen, die aber jeweils nicht zu einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke führt.

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
<i>Art der baulichen Nutzung:</i> Allgemeines Wohngebiet (WA) in Teilbereich WAmAR (=WA mit Ausnahmeregelung)	<i>Art der baulichen Nutzung:</i> allgemeines Wohngebiet (WA) in Teilbereich WAmAR (keine Befreiung notwendig)
<i>Maß der baulichen Nutzung:</i> GFZ: Teilbereiche 1,0, Teilbereiche 1,1 GRZ Teilbereiche 0,3, Teilbereiche 0,4	<i>Maß der baulichen Nutzung:</i> GFZ: Auf dem gesamten Grundstück 1,2 GRZ: Auf dem gesamten Grundstück 0,4 (keine Befreiung notwendig)
<i>Geschossanzahl:</i> Anzahl der Vollgeschosse nördlich: III - V Anzahl der Vollgeschosse südlich: V	<i>Geschossanzahl:</i> geplant: V (keine Befreiung notwendig)
<i>Baugrenze:</i> Lage Baugrenze s. Vergleichspläne	<i>Baugrenze:</i> Erweiterung im Bereich Süd-Ost-Ecke
<i>Stellung der baulichen Anlagen:</i> Baukörperformen in Baufeld WAmAR angegeben mit Ost-West Ausrichtung der Wohnungen	<i>Stellung der baulichen Anlagen:</i> 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
<i>Art der baulichen Nutzung:</i> Bebauung mit Garagen und Nebenanlagen	<i>Art der baulichen Nutzung:</i> allgemeines Wohngebiet (WA)
<i>Maß der baulichen Nutzung:</i> GFZ: Fl.Nr. 2980/11: 1,1 Fl.Nr. 2980/10: 0,7	<i>Maß der baulichen Nutzung:</i> 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
<i>Geschossanzahl:</i> Flurstück 2980/11: VIII Flurstück 2980/10: IV	<i>Geschossanzahl:</i> geplant: IV (<i>keine Befreiung notwendig</i>)
<i>Baugrenze:</i> Nicht vorhanden	<i>Baugrenze:</i> Vorgesehene Baugrenze entlang des geplanten Neubaus (s. Pläne)
<i>Stellung der baulichen Anlagen:</i> ohne Angabe	<i>Stellung der baulichen Anlagen:</i> Firstrichtung folgt der Hauptfirstrichtung des Bestandsbaus auf Fl. Nr. 2980/10

In den Planzeichnungen sind Grundfläche, Geschossigkeit und Lage der Baukörper dargestellt.

Der Rahmenplan stellt ein informelles Planungsinstrument dar und hat im Gegensatz zu einem Bebauungsplan keine direkte Rechtswirkung. Er besitzt für die Verwaltung und für die politischen Gremien allerdings einen Selbstbindungscharakter. Durch das informelle Planungsinstrument des Rahmenplans, wird zur Orientierung aufgezeigt, wie aus städtebaulicher Sicht die Entwicklung im Gebiet vorgesehen ist. Im vorliegenden Fall wird beispielsweise angegeben, in welchem Umfang eine etwas dichtere Bebauung unter Berücksichtigung des bestehenden baulichen Umfeldes vertreten werden kann. Damit wird aber kein eigenständiges Baurecht festgesetzt, sondern im vorgenannten Sinne der Rahmen für die abweichend vom Bebauungsplan gewünschte zukünftige Nutzung der Flächen abgesteckt, woran sich beispielsweise eine Bebauungsplanänderung oder eine mögliche Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung orientieren kann.