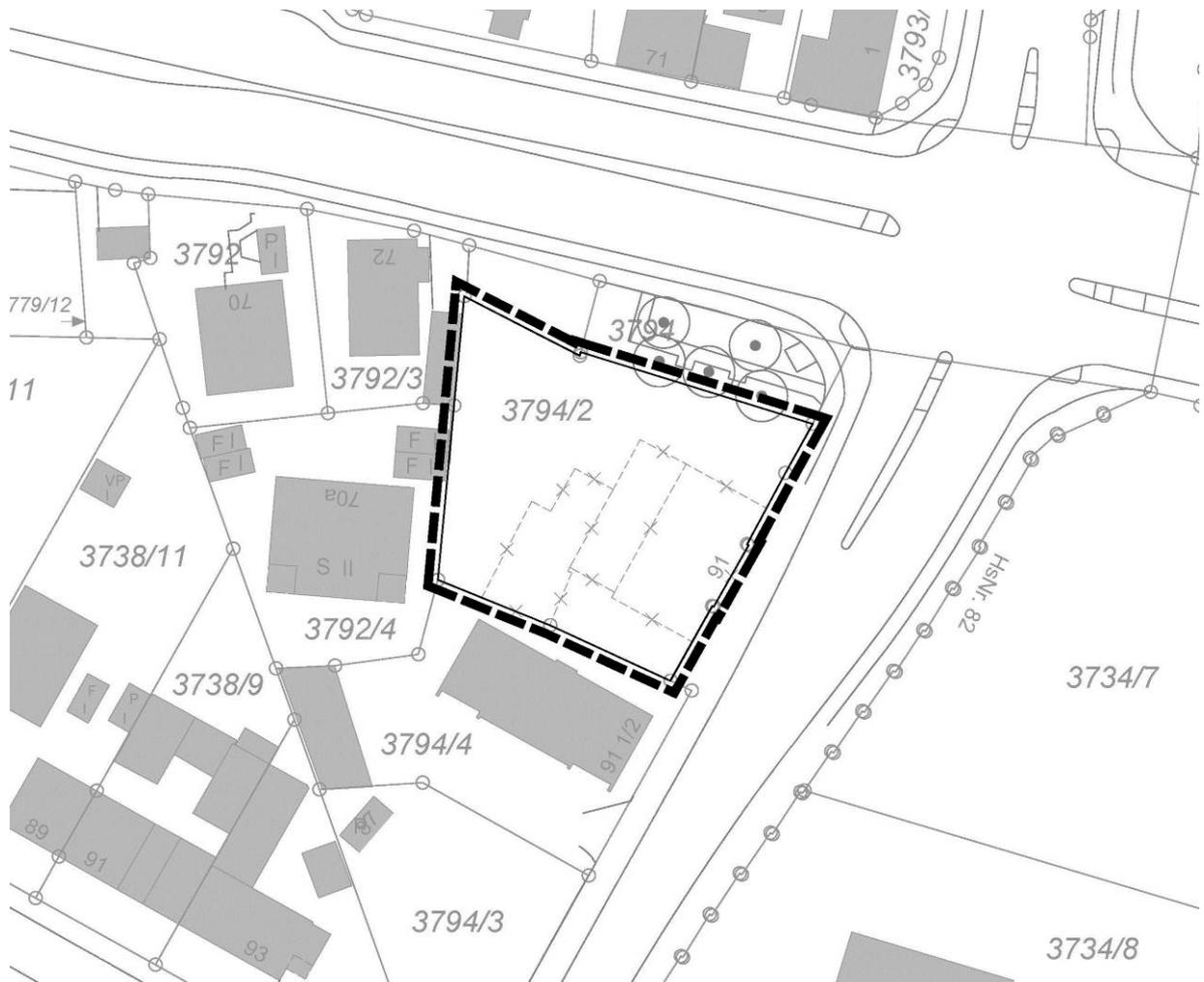




VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 118 Ä III "Bebauung Friedrich-Ebert-Straße / Ecke Theodor-Heuss-Straße"



BEGRÜNDUNG

STAND: Januar 2018
ÄNDERUNGSBESCHLUSS

BEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 118 Ä III "Bebauung Friedrich-Ebert-Straße / Ecke Theodor-Heuss-Straße"

PLANBEGRÜNDUNG

05.01.2018

PLANBEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 118 Ä III – “Bebauung Friedrich-Ebert-Straße / Ecke Theodor-Heuss-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 Öffentlicher Nahverkehr
 - 4.4 Beschaffenheit / Baugrund
- 5. Projektbeschreibung**
- 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

Das stetige Wachstum der Stadt Ingolstadt erzeugt weiterhin einen starken Druck auf den Wohnungsmarkt. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, sollen vor allem auf innerstädtischen Flächen mit einer guten ÖPNV- Anbindung Wohnbauprojekte mit einer angemessenen Dichte an Bebauung ermöglicht werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt an der Friedrich-Ebert-Straße 91 / Ecke Theodor-Heuss-Straße die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes. Das Grundstück liegt in einem Bereich, der städtebaulich als geeignetes Gebiet für höhere Häuser erachtet wird. Im geplanten Baukörper sollen neben ca. 25 Wohneinheiten im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss auch Flächen für Büronutzungen und nicht störende gewerbliche Einheiten möglich sein.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich bereits als Wohnbaufläche aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Der Planungsumgriff ist Teil des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 118 Ä I - „Gebiet zwischen Römerstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Unterer Grasweg und Scheffelstraße“ (r. v. 29.8.1970). Das bestehende Planungsrecht weist für den Geltungsbereich des Vorhabens als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Festgesetzt ist an der Friedrich-Ebert-Straße ein eng bemessener Bauraum für eine zweigeschossige Bebauung mit einer GFZ von 0,5 und einer GRZ von 0,3. Im hinter liegenden westlichen Bereich des Grundstückes ist bisher kein Bauraum ausgewiesen.

Westlich des Planungsgebietes wurde bereits 1990 ein Teilbereich des Bebauungsplanes geändert (118 ÄII; r. v. 28.11.1990). Diese Änderung bestand vorrangig in einer Anhebung der GFZ von 0,7 auf 1,0 und der Geschossigkeit von vier auf vier bis sechs Vollgeschosse.

Für das geplante Vorhaben soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Vom Vorhabenträger 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 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. 1.154 m² umfasst folgendes Grundstück der Gemarkung **Ingolstadt**: 3794/2.

4.2 Lage / Bestand

Das Gebiet liegt an der Ecke Theodor-Heuss- / Friedrich-Ebert-Straße. Im Umkreis herrscht ein Gemisch von zwei- bis sechsgeschossigen Wohnbauten und einzelnen Gewerbeeinheiten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Lagerplatz einer Bau-firma.

Das zweigeschossige Bestandsgebäude Friedrich-Ebert-Straße 91, einschließlich der zugehörigen Nebengebäude, soll abgebrochen und die Fläche neu geordnet werden.

Die Versorgungsmöglichkeit mit Dingen des täglichen Bedarfs ist über einen Verbrauchermarkt mit angeschlossenen kleineren Einzelhandelsbetrieben an der Römerstraße in ca. 500 m Entfernung gedeckt.

Im Westen in ca. 500 m Entfernung befinden sich Kindertageseinrichtungen.

Südlich ca. 700 m entfernt an der Pestalozzistraße befinden sich im Bereich der sozialen Infrastruktur ein Komplex aus Grund- und Mittelschule, zwei Kindertagesstätten sowie ein Gebäude mit Angeboten für offene Kinder- und Jugendarbeit.

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist über die Haltestellen Feldschlößl im Norden unmittelbarer am Grundstück sowie Uhlandstraße südlich in ca. 300 m Entfernung durch mehrere Linien gut an das städtische Busnetz angeschlossen.

4.4 Beschaffenheit/ Baugrund/Grundwasser

Im Zuge der Trägerbeteiligung werden hierzu Aussagen erwartet und soweit erforderlich in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet.

5. Projektbeschreibung

Allgemein

Für das Vorhabengebiet werden folgende städtebaulichen Ziele formuliert:

- Schaffung einer attraktiven Wohnanlage mit erkennbarer Adressbildung
- Aufwertung des Quartiers
- effektiver Umgang mit Fläche
- Reaktivierung von öffentlichkeitswirksamen Nutzungen im Bereich Theodor-Heuss-Straße/Friedrich-Ebert-Straße durch öffentlich zugängliche Bereiche in der Erdgeschosszone des Gebäudes

Das Grundstück befindet sich an einer viel befahrenen Einfallstraße zwischen der Autobahn und AUDI.

Da die Nutzung überwiegend dem Wohnen gewidmet ist sollte der Baukörper einerseits eine Abschirmung zur Straße bieten, andererseits sich in Richtung Süden und Westen öffnen um einen einladenden, wohnlichen Charakter zu erhalten. Mit dem hohen Gebäude (max. 30,0 m) wird eine Orientierung an dieser Straßenecke geschaffen.

Für eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes wird an der Nord-Ost-Ecke ein großzügiger Eingangsbereich auf Straßenniveau geschaffen. Über ein verglastes Foyer gelangt man auf die erste Obergeschossebene bzw. auf ein erhöhtes Hochparterre. Die Parkgarage ragt umlaufend wie ein Sockel ca. 1,50 – 1,80 m über das Straßenniveau heraus. Die hier ent-

stehende erhöhte Fläche wird intensiv begrünt, so dass eine Nutzungsqualität für die Bewohner des ersten Geschosses entsteht.

Das Gebäude bietet 2- und 3-Zimmer-Wohnungen im ersten bis sechsten Obergeschoss sowie ein Penthouse mit zwei 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Insgesamt können bis zu 25 Wohnungen entstehen. Nicht störende Büro- oder Gewerbenutzungen können im EG und 1. OG errichtet werden.

Parkgarage/Erschließung

Das kompakte Grundstück mit gerade einmal 1.150 m² Fläche liegt direkt an einer vielbefahrenen Straßenkreuzung, so dass aus verkehrsplanerischer Sicht eine Einfahrt für die Bewohner nur an der südlichen Grundstücksgrenze in der Friedrich-Ebert-Straße möglich ist. Die nach der Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl von PKW-Stellplätzen lassen sich nur mit Duplexparkern und bei Nutzung eines Großteils der Grundstücksfläche nachweisen. Eine Abfahrt in eine komplett unterirdisch liegende Tiefgarage ergäbe jedoch eine Rampenlänge, gänzlich entlang der südlichen und westlichen Grenzen verlaufen müsste und den zur Verfügung stehenden Platz beschränkt. Oberirdische Stellplätze sind verkehrstechnisch aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt schwer realisierbar.

Als Lösung sieht der Investor eine Parkgarage die nur halb unter das Straßenniveau versenkt wurde und somit eine kürzere Rampenlänge benötigt, vor. Das Flachdach der Parkgarage steht, als von der Straße abgehobener Bereich, den Nutzern des Erdgeschossbereiches zur Verfügung und wird als Dachgarten begrünt.

Dachflächen / Fassadenbegrünung

Neben dem begrüntem Dachgarten auf der Parkgarage wird auch die oberste Geschossdecke extensiv begrünt. Von oben betrachtet ist, bis auf die Einfahrt in die Parkgarage, ein „grünes Gebäude“ zu sehen. An den auf der Süd- und Westseite angeordneten umlaufenden Balkonen entstehen unterschiedliche Formen. Für die spitz zulaufenden Dreiecke soll eine Fassadenbegrünung geplant werden, die das Gebäude nicht nur von oben sondern auch in der Ansicht grüner werden lässt. Mit einem intelligenten Entwässerungssystem könnte das anfallende Dachwasser sogar nachhaltig für die Bewässerung der Balkonbegrünung genutzt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es ist vorgesehen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Wohnnutzung festzusetzen. Nicht störende Büro- und Gewerbenutzungen können ausnahmsweise im EG und 1.OG zugelassen werden. Die Art der baulichen Nutzung wird durch das im späteren Durchführungsvertrag beschriebene Bauvorhaben konkretisiert.

Die zulässige Wandhöhe wird auf 30,0 m begrenzt. Der Höhenbezugspunkt wird im weiteren Verfahren noch bestimmt.

Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 3.000 m², die Anzahl der Vollgeschosse ist auf maximal 9 Geschosse beschränkt.

Abstandsflächen

Im gesamten Planungsgebiet werden die Abstandsflächen entsprechend Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO auf 0,4 H festgesetzt. Aufgrund der städtebaulich vertretbaren Höhenentwicklung an dieser exponierten Stelle im Spannungsbereich Theodor-Heuss-Straße/Friedrich-Ebert-Straße und der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche ist die Anwendung des abweichenden Abstandsflächenrechtes vertretbar.

Die Festsetzung beeinträchtigt nicht den Sozialabstand und Wohnfrieden. Nachteile in Bezug auf die Standards von Belichtung und Belüftung sind nicht erkennbar, da vorrangig die Nord- und Ostseiten der benachbarten Bebauung betroffen sind.

Grenzbebauung

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze soll die Bebauung mit einer Parkgarage (mittlere Wandhöhe beträgt maximal 3,0 m) sowie deren Zufahrtsrampe inklusive Überdachung festgesetzt werden. Die zulässige Grenzbebauungslänge nach Art. 6 Abs. 9 BayBO wird dadurch überschritten. Diese Grenzbebauung dient der Abschirmung und Reduzierung von Schallimmissionen an der Nachbarbebauung durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge.

Fotos Bestandssituation



Ansicht von Norden - Theodor-Heuss-Straße, bestehende Grundstückseinfriedung

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Erschlossen wird das Vorhabengebiet von der Friedrich-Ebert-Straße. Über die Theodor-Heuss- bzw. die Römerstraße findet das Vorhabengebiet Anschluss an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz.

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. Im Zuge der Trägerbeteiligung werden hierzu weitere Aussagen erwartet und soweit erforderlich in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet.

Energie

Die Versorgung mit Energie ist durch vorhandene Strom- und Gasleitungen gesichert.

7. Entwässerung

Im Zuge der Trägerbeteiligung werden hierzu konkrete Aussagen erwartet und soweit erforderlich in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet.

8. Immissionen

Auf das Plangebiet wirken sich die stark befahrenen Theodor-Heuss- / Römerstraße im Norden sowie die Friedrich-Ebert-Straße im Osten aus. Dies macht unter Umständen eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Im Zuge der Trägerbeteiligung werden hierzu konkrete Aussagen erwartet und soweit erforderlich in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet.

9. Altlasten / Kampfmittel

Im Umgriff des Planungsbereiches ist laut GIS der Stadt Ingolstadt nicht mit Altlasten zu rechnen.

Im Zuge der Trägerbeteiligung werden hierzu konkrete Aussagen erwartet und soweit erforderlich in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet.

10. Artenschutz

Im Zuge der Trägerbeteiligung werden hierzu konkrete Aussagen erwartet und soweit erforderlich in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet.

11. Denkmalpflege

Im Umgriff des Planungsbereiches sind laut GIS der Stadt Ingolstadt keine Boden- oder Baudenkmäler zu ersehen.

Im Zuge der Trägerbeteiligung werden hierzu konkrete Aussagen erwartet und soweit erforderlich in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet.

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 05.01.2018

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
61/2