

RAHMENPLAN

AM ANGER 50-60

FL.NR. 990/41-43

Gemarkung Unsernherrn

Gemeinde Ingolstadt

**P L A N M I T
B E G R Ü N D U N G**

BEGRÜNDUNG

RAHMENPLAN „AM ANGER 50-60“,

FL.NR. 990/41-43, GEMARKUNG UNSERNHERRN, GEMEINDE Ingolstadt

1. Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Die Grundstücke und die Bestandsgebäude „Am Anger 50-60“, die vom Rahmenplan überplant werden sollen, befinden sich im Stadtteil Kothau. Sie liegen innerhalb des 36 Jahre alten Bebauungsplans NR. 112 F „Gebiet zwischen Am Anger, Erlet-, Rupr.-Heller-, Irnau-, Winkstraße“, rechtskräftig ab 05.07.1980.

Dieser Bebauungsplan weist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet aus.

- Zahl der Vollgeschosse: III (drei)
- Grundflächenzahl: GRZ = 0,2
- Geschossflächenzahl: GFZ = 0,6
- Dächer: Satteldach mit DN 26°-30°

Auf den Grundstücken befinden sich zurzeit 6 Mehrfamilienhäuser mit je 3 Vollgeschossen und insgesamt 51 Wohneinheiten sowie 51 Stellplätzen. Der Bestand hat folgende Kennwerte:

- Zahl der Vollgeschosse: III (drei)
- Grundflächenzahl: GRZ = 0,18
- Geschossflächenzahl: GFZ = 0,55

2. Umgriff des Rahmenplans

Das Planungsgebiet befindet sich auf den Grundstücken Fl.Nr. 990/41 + 990/42 + 990/43 an der Straße „Am Anger“ und der Erletstraße im Osten.

Grundstücksgrößen:

- Fl.Nr. 990/41 5.999,6 m²
- Fl.Nr. 990/42 246,2 m²
- Fl.Nr. 990/43 2.254,6 m²
- Gesamtgröße: 8.400,4 m²

3. Anlass der Planung

A Nachverdichtung (Neubau)

Mit einem Neubau im südöstlichen Gartenbereich soll durch eine maßvolle Verdichtung der starken Nachfrage nach Wohnraum entgegengekommen werden. So sollen hier **16** qualitativ hochwertige Wohnungen geschaffen werden. Die Gebäude sind als „III + SG“ mit Pultdach geplant.

B Aufstockung des Bestands

Um den Dachraum der bestehenden 6 Häuser (**51** Wohnungen) als Wohnraum zu nutzen, ist es vorgesehen, die bestehenden Dächer durch eine Aufstockung mit **16** Wohnungen zu ersetzen. Um die Einheitlichkeit der Anlage herzustellen ist hier ebenfalls ein Geschoss mit Pultdach und nach Süd-Osten vorgelagerter Dachterrasse geplant. Die Firsthöhe des Pultdachs sollte die der bestehenden Satteldächer nicht überragen.

C Tiefgarage

Auf dem Grundstück ist eine Tiefgarage mit 41 Stellplätzen geplant (Mittelgarage mit ca. 998 m²). Die Parkplätze für die neuen Wohnungen sollen zum überwiegenden Teil unterirdisch errichtet werden, um die vorhandenen Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Die Zufahrt befindet sich an der Nord-Ost-Grenze des Grundstücks von Haus „Erletstraße 19“ direkt an der bestehenden Garage und sollte somit keine große Lärmbelästigung darstellen.

D Außenanlagen

Im Zuge der Umbauarbeiten sollen die Außenanlagen und die Parkierung neu gestaltet werden. Anlass dieser Umgestaltung ist es, die Qualität der Außenanlagen zu verbessern. Die Parkplätze sollen mit einem versickerungsfähigen Pflasterbelag versehen werden, die Bepflanzung auf dem Grundstück soll intensiviert werden. Durch den Neubau und die Tiefgarage müssen 11 Bäume gefällt werden (siehe Außenanlagenplan), es sind jedoch 30 neue Baumpflanzungen auf dem ganzen Grundstück geplant.

Im Zuge der Umgestaltung werden auch der Spielplatz, die Fahrradabstellplätze sowie die Müllbereiche neu organisiert.

4. Planungsziele

Durch den Neubau, die Erstellung einer Tiefgarage, die moderate Aufstockung der 6 Bestandshäuser und die Erneuerung der Außenanlagen auf den Grundstücken des Rahmenplans soll qualitativ hochwertiger, stadtnaher Wohnraum entstehen. Dabei ist es erwünscht, dass die Bestandsgebäude aus den 1980er Jahren in das Konzept integriert werden.

A Gebäudehöhen

Der Bebauungsplan von 1980 sieht eine 3-geschoßige Bauweise vor.

Der Bebauungsvorschlag des Rahmenplans sieht eine 3-Geschoßigkeit mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss in der 4. Etage vor.

B Grundflächenzahl GRZ

Im Bebauungsplan von 1980 ist ein GRZ-Wert von 0,2 ausgewiesen.

Die GRZ mit dem Neubau im Garten (ohne Tiefgarage) beträgt ca. 0,23.

C Geschossflächenzahl GFZ

Im Bebauungsplan von 1980 ist ein GFZ-Wert von 0,6 ausgewiesen.

Die Geschossflächenzahl der Gesamtanlage, bestehend aus:

- Bestand:	4.620 m ²	
- Neubau:	1.543 m ²	
- Aufstockung:	<u>1.224 m²</u>	
- Gesamt:	7.387 m ²	beträgt dann 0,88 (GFZ neu)

Die vorgesehene Verdichtung und Erhöhung der GFZ von 0,6 auf 0,88 ist vertretbar. Das Schaffen von stadtnahem Wohnraum auf bestehenden Grundstücken ist eine sehr ressourcenschonende Maßnahme.

Insgesamt ist eine moderate Erhöhung der Dichte vorgesehen, die mit der aufgelockerten Bauweise und der Lage der Gebäude keine Beeinträchtigung der Nachbarn darstellt.

D Nutzung

Die Art der Nutzung bleibt wie bisher „allgemeines Wohngebiet“.

E Stellplätze

Die vorhandenen 51 Parkplätze für die 51 Bestands-Wohnungen werden gemäß aktuellem Stellplatzschlüssel um 50 neue Parkplätze für die 32 neuen Wohnungen ergänzt. Diese neu zu errichtenden Stellplätze sollen zum überwiegenden Teil in eine auf 41 PKW ausgelegte Tiefgarage untergebracht werden.

F Abstandsflächen

Es gibt an insgesamt fünf Stellen geringfügige Überschreitungen der zulässigen Abstandsflächen.

- Das Haus 52 weist bereits im Bestandszustand eine Überschreitung um max. 1,7 m Tiefe auf. Die Aufstockung setzt dem jedoch nichts hinzu.
- Die Aufstockungen auf die Häuser 54, 56 und 58 verursachen schmale dreiecksförmige Überschreitungen der Abstandsflächen über die diagonal verlaufende Straßenmitte hinaus (siehe Abstandsflächenplan).
Die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird von den Überschreitungen nicht beeinträchtigt (keine Abstandsflächen-Überschneidung).
Eine Anpassung der Aufstockung zwecks Vermeidung der Überschreitungen würde die Homogenität der geplanten Bebauung zerstören. In der Abwägung sind die Überschreitungen daher vertretbar.
- Die Abstandsflächenüberschneidung innerhalb des Gesamtkomplexes zwischen Haus 52 und dem westlichen Neubau ist vertretbar, da nur Nebenräume in den EG-Bereichen der beiden Häuser von der zusätzlichen Verschattung betroffen sind, nicht jedoch Wohnräume.

5. Gegenüberstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zum Rahmenplan und Auflistung der Abweichungen

Bebauungsplan Nr. 112 F von 1980	Rahmenplan „Am Anger 50-60“
1 Art der baulichen Nutzung WA allgemeines Wohngebiet	1 Art der baulichen Nutzung WA allgemeines Wohngebiet
2 Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,2 GFZ 0,6 Zahl der Vollgeschosse: III	2 Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,23 (ohne Tiefgarage) GFZ 0,88 Zahl der Vollgeschosse: III + SG (Aufstockung mit Staffelgeschoss)
3.1 Baugrenze Bebauung innerhalb der Baugrenze des Bebauungsplans	3.1 Baugrenze Neubau außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplans
3.2a Bauweise Dach – Firstrichtung Hauptfirstrichtung ist festgelegt	3.2a Bauweise Dach – Firstrichtung Firstrichtung der Aufstockung entspricht der Bebauung, Firstrichtung des Neubaus folgt dem Bestand
3.2b Bauweise Dach – Art des Daches S Satteldach	3.2b Bauweise Dach – Art des Daches PD Pultdach Abweichung vom Bebauungsplan, um den Wohnraum im Dach mit vorgelagerter Dachterrasse zu ermöglichen.
3.2c Bauweise Dach – Dachneigung DN 26° bis 30°	3.2c Bauweise Dach – Dachneigung DN 3° bis 5° Abweichung vom Bebauungsplan; aus gestalterischen Gründen soll das Pultdach möglichst flach gehalten werden: die Firsthöhe des Pultdachs soll die Firsthöhe des Bestands nicht überragen.

Aufgestellt,
Neuburg a.d. Donau, 31.08.2016

Aufgestellt,

.....
PLANER

.....
ANTRAGSTELLER

HERLE + HERRLE
architekten BDA

GBW Oberbayern und Schwaben GmbH
vertreten durch die GBW Management GmbH
Dom-Pedro-Straße 19, 80637 München

Christoph Herle

Herr Eibl