

# BEGRÜNDUNG

RAHMENPLAN OBERHAUNSTADT – „ZWISCHEN SÖHRSTR UND KRIEGSSTRASSE“



## **1. Lage, Bestandssituation und derzeitige Nutzung**

---

Die Flächen liegen ca. 4 km nordöstlich vom Stadtzentrum im Ortsteil Oberhaunstadt und sind Bestandteil des alten Ortskerns. Das südlichste Grundstück dieses Bereiches (Söhrstraße 4) liegt gegenüber der Kirche St. Willibald und ist derzeit mit einem Wohnhaus und Gebäuden einer Hofstelle bebaut. Die nördlichen Teile dieses Grundstückes sind mit Nebengebäuden und Bäumen bestanden und werden als Gartenfläche genutzt.

Östlich daran grenzen zwei bisher unbebaute Grundstücke an, welche mit den Längsseiten direkt an der Kriegsstraße liegen. Diese zwei Grundstücke, welche ein neuer Eigentümer erworben hat, sind zwar auf Grund der Bestandssituation als Grünflächen im FNP dargestellt, bilden aber auf Grund ihrer Lage im Ortskern mit direktem Anschluss an die Kriegsstraße Potentialflächen für Innenentwicklung. (Kriegsstraße 1)

Nördlich daran anschließend, zweiseitig umschlossen von der Kriegsstraße, befindet sich ein großes Grundstück mit Altbestand einer Hofstelle sowie mit Baumbestand im nördlichen Grundstücksteil. (Kriegsstraße 3)

Westlich daran anschließend befinden sich drei Grundstücke, welche einem Eigentümer gehören. Diese bilden zusammen eine Hofffläche mit Wohnhaus und landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. (Kriegsstraße 13)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist Teilbereiche als Dorfgebiet und Teilflächen als Grünfläche aus.

Planungsrechtlich sind die Grundstücke nach §34 BauGB zu beurteilen. Vorhaben müssen sich somit nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Da hierbei allerdings oft ein recht breiter Interpretationsspielraum seitens der Bauträger und Eigentümer gesehen wird, soll mit dem Rahmenplan eine Beurteilungsgrundlage für ein vertragliches Einfügen aufgezeigt werden.

Die Grundstücke grenzen direkt aneinander an und haben in der Gesamtausdehnung von Süd nach Nord auf einer Länge von ca. 160 m ein Höhengefälle von ca. 6 m.

## **2. Umgriff des Rahmenplan**

---

Als Umgriff des Rahmenplanes werden unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse die bestehenden Grundstücksgrenzen der Flurstücke 16, 19, 23, 25, 27 31 und 31/1 der Gemarkung Oberhaunstadt herangezogen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,18 ha.

## **3. Anlass der Planung**

---

Anlass der Planung sind aktuelle Anträge zur Bebauung zweier Bereiche innerhalb des Planungsriffs. Die vorliegenden Anträge weisen aktuell typische Bauweisen im Mehrfamilienhausbereich mit sehr großen Baukörpern, Staffelgeschossen als drittes Vollgeschoss und großen Tiefgaragen auf. Die geplante Bebauung fügt sich dabei nicht harmonisch in die bebaute Umgebung ein. Um jedoch die innerörtlichen Potentialflächen nutzen zu können und auch Eigentümern und Investoren eine gewisse Planungssicherheit zu geben, soll mit dem Rahmenplan eine mögliche Bebauung als Anhaltspunkt aufgezeigt werden.

Gleichzeitig soll mit Vorgaben zur Dachform, Gebäudestellung und Grüngestaltung ein ortsbildtypischer Siedlungsabschluss von Oberhaunstadt erreicht werden.

Dabei wurde der Bereich des Rahmenplanes um weitere Potentialflächen in direkter Nachbarschaft der Antragsgrundstücke erweitert, da auch hier mit Neunutzung oder Umnutzungen zu rechnen ist.

## **4. Planungsziele**

---

Der Rahmenplan soll eine Beurteilungsgrundlage für ein vertragliches Einfügen, unter Wahrung ortsbildtypischer Strukturen im direkten Umfeld der Kirche St. Willibald in Oberhaunstadt liefern. Ziel des Rahmenplanes ist, eine mögliche Nutzung der Grundstücke als Potenzialflächen für Wohnbebauung aufzuzeigen, dabei jedoch vorhandene, ortstypische Gestaltungsmerkmale der umliegenden Bebauung (Dachform, Anzahl der Geschosse) aufzunehmen und, soweit möglich vorhandenen Grünbestand einzubeziehen oder durch sinnvolle Neupflanzungen zu ergänzen.

In der Umgebung sind vorwiegend kleinteilige Baukörper mit Wohnnutzungen vorhanden. Diese Kleinteiligkeit soll auch ein Planungsziel für die Neubebauung bilden.

Im grafischen Teil werden deshalb die Gebäude als vorgeschlagene Baukörper dargestellt. Als Art der zulässigen Nutzung fügen sich die geplanten Wohngebäude in die Umgebung ein. Die Anzahl der

Vollgeschosse soll auf maximal zwei begrenzt sein, wobei die Dachgeschosse mit geneigten Dächern jeweils ausgebaut und genutzt werden können.

Die erforderlichen Abstandsflächen sollen dabei zu benachbarten Grundstücken eingehalten werden. Abweichungen innerhalb der eigenen Grundstücke sind im Einzelfall möglich und mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen. Auf den Wegfall des 16-Meterprivilegs wird dabei vorsorglich hingewiesen.

## **5. Weitere fachbezogene Informationen**

---

Da viele fachbezogene Themen oft erst im Genehmigungsverfahren durch die Beteiligung der entsprechenden Fachstellen bekannt werden, soll bereits hier frühzeitig auf die wichtigsten Themen eingegangen werden.

### **Wasserschutzgebiet:**

Der gesamte Planbereich liegt in der weiteren Schutzzone im Wasserschutzgebiet „Am Krautbuckel“.

Die Errichtung baulicher Anlagen in der weiteren Schutzzone ist dabei nur unter Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung zulässig. Dabei ist unter anderem erforderlich, dass die Restmächtigkeit der Karstdeckschicht unter dem tiefsten Eingriffspunkt mindestens 5 m erhalten bleibt. (Baugrund/Fundamente unter Tiefgaragensohle) Weitere Auflagen sind unter anderem für die Ausführung von Entwässerungsanlagen und für Fundamente und Spartenverlegung zu beachten.

Auf Grund der topografischen Lage nimmt die Deckschichtmächtigkeit von Nord nach Süd in Richtung Kirche immer mehr ab.

Diese Punkte sind für Planer und Investoren wichtig, da durch die Anordnung von notwendigen Stellplätzen in Tiefgaragen die tatsächliche Ausnutzung der Grundstücke möglicherweise eingeschränkt werden kann. Ein frühzeitiger Kontakt mit dem Wasserwirtschaftsamt ist den Bauherren zu empfehlen, um spätere Einschränkungen und Auflagen bereits in die ersten Planüberlegungen einbeziehen zu können. Der Nachweis der ausreichenden Deckschichtmächtigkeit ist dabei jeweils durch den Bauherren zu erbringen. Die Untersuchungen sollten deshalb bereits im Vorfeld mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.

### **Denkmalschutz:**

Baudenkmäler sind innerhalb des Rahmenplanumgriffes nicht vorhanden. Da sich die Kirche St. Willibald als Baudenkmal jedoch in direkter Nachbarschaft befindet, ist ein Einfügen mit den vorherrschend geneigten Satteldächern ein Ziel des Rahmenplanes.

Auf einem Großteil der Fläche und auch im näheren Umfeld befinden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit archäologische Bodenfunde. Im Kernbereich sind im Bayernatlas eine Mittelalterliche Siedlung und in angrenzenden Bereichen Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung vermerkt.

Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist somit erforderlich. Bei der Zeit- und Kostenplanung sind diese Themen zu beachten. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege zur Untersuchung der Bereiche ist sehr empfehlenswert.

### **Naturschutz:**

Naturdenkmale und Biotope sind im Planbereich nicht kartiert. Auf Grund der vorhandenen Grünstrukturen sind jedoch alle artenschutzrelevanten Themen genau zu betrachten. Dazu zählt auch die Einhaltung der Baumschutzverordnung.

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze, die im Zug der Baumaßnahme nicht erhalten werden können, dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar abgeschnitten werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten dürfen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht beschädigt oder zerstört werden.

### **Brandschutz:**

Auf Grund der vorhandenen Grundstückseigentumsverhältnisse und die sich durch eine Bebauung möglicherweise ergebende Hinterliegerbebauung sind intensive und möglichst frühzeitige Abstimmungen mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz bezüglich der Rettungswege und auch bezüglich der erforderlichen Löschwassermenge zu treffen.

### **Sparten:**

Die Grundstücke sind nur teilweise an das bestehende Kanalnetz und an das Leitungsnetz der Stadtwerke angebunden. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den jeweiligen Leitungsträgern wird empfohlen.

**Grundwassersituation:**

Auf Grund der vorhandenen hydrogeologischen Verhältnisse (Schicht- und Hangwasser) liegen keine konkreten Angaben zu Grundwasserständen vor. Die nordöstlich des Gebietes vorhandene Messstelle 2108 dient der Beobachtung der trinkwasserführenden Tiefschichten und liefert keine Aussagen zu oberflächennahen Schichten.

Aufgestellt am 23.09.2019

**Stadt Ingolstadt**  
Stadtplanungsamt  
Sachgebiet 61/2