

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0640/18</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Referat für Stadtentwicklung und Baurecht
	Kostenstelle (UA)	6107
	Amtsleiter/in	Preßlein-Lehle, Renate
	Telefon	3 05-
	Telefax	3 05-
E-Mail		
Datum	10.07.2018	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	26.07.2018	Vorberatung	
Stadtrat	26.07.2018	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Städtebauliche Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen und Vorgaben zur Münchener Straße  
(Grundsatzbeschluss)  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

1. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen, wo es planungsrechtlich zulässig und städtebaulich vertretbar ist, mit zusätzlichen Nutzungen in der Höhenentwicklung kombiniert werden und Parkplätze flächensparend untergebracht werden.
2. Für den Bereich Münchener Straße / Elisabethstraße / Fauststraße ist bei der Weiterentwicklung der beiden Einzelhandelseinrichtungen eine Kombination mit Wohnen anzustreben. Höhenentwicklung und Bauflucht der Münchener Straße sind aufzunehmen.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin



Elisabethstraße, Fauststraße grundsätzliche städtebauliche Vorgaben festgelegt (FINr. 5235/40, 5546/2, 5546/4, 5546, 5546/3, 5546/1, 5546/5, Gemarkung Ingolstadt). Es sind derzeit außer baulichen Weiterentwicklungen des Danuviushauses keine konkreten Bauabsichten der beiden Lebensmittelmärkte vorliegend. Das Gebäude an der Elisabethstraße wurde vor ca. 3 Jahren modernisiert und erweitert, die Modernisierung des REWE-Marktes liegt schon länger zurück. Aufgrund der dynamischen Entwicklungen im Lebensmittelsektor liegen laut Betreibern die Überplanungszyklen aber bei 5 – 7 Jahren, so dass jetzige Vorgaben gut berücksichtigt werden können.

Für den Bereich liegt kein Bebauungsplan vor, die Beurteilung von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Die Höhenentwicklung der umgebenden vorhandenen Bebauung wäre durchaus bereits Bezugsfall für eine höhere bauliche Entwicklung der Märkte. Im Einzelfall ist bei konkreten privaten Bauabsichten die Erfordernis eines Bebauungsplanes zu prüfen, wenn rechtlich möglich, verbunden auch mit einem Bauzwang zur Höhenentwicklung.

Als städtebauliche Zielsetzungen sind folgende Punkte zu nennen:

- Fortsetzung der typischen Bebauungsstruktur der Münchener Straße mit straßenbegleitender, mehrgeschossiger Bebauung ohne ebenerdige Parkplätze im Vorfeld. Die mögliche Wandhöhe liegt zwischen 10 m und 14 m. Der jeweilige Bebauungsschwerpunkt der beiden Handelsflächen soll sich zukünftig anders als im Bestand zur Münchener Straße hin verlagern.
- Eine Kombination mit Wohnen in den oberen Geschossen ist anzustreben.
- Das Parken soll in Tiefgaragen erfolgen mit Orientierung der Zu- und Ausfahrten wie bisher zu den Seitenstraßen.

Beispielhaft sei hier der konzeptionelle Ansatz bei einer Überplanung durch den Eigentümer des Marktes an der Elisabethstraße gezeigt, der die genannten städtebaulichen Zielsetzungen aufgreift. Auf dem Grundstück soll zentral ein Lebensmittelmarkt angeordnet werden im Erdgeschoss. Darüber sind drei Geschosse Wohnen angedacht als eine Art Blockbebauung mit einem zentralen Innenhof auf dem Erdgeschoss. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, ein geringer Anteil ebenerdig. Die Bauflucht an der Münchener Straße würde in diesem Konzept aufgenommen werden.

Werden diese grundsätzlichen Überlegungen auch für den Markt an der Fauststraße aufgenommen, ist es der Verwaltung auch möglich, einer Aufstockung des Danuvius-Hauses zuzustimmen.

Durch einen Vorbescheid soll die Erweiterung des Danuvius-Hauses durch Aufstockung des Bestandes um ein Geschoss und Errichtung eines Neubaus an der Fauststraße gesichert werden. In der ursprünglichen Genehmigung wurde eine Abweichung von der erforderlichen Abstandsfläche nach Norden zu FINr. 5545/3 (Milchwerke) und nach Osten zur FINr. 5546 (Lebensmittelmarkt) erteilt. Zur Verwirklichung der neuen Planung wäre eine Übernahme der Abstandsfläche nach Osten auf FINr. 5546 (Lebensmittelmarkt) erforderlich. Einer dinglich gesicherten Abstandsflächenübernahme stimmt der Eigentümer nicht zu, er erklärt sich aber einverstanden bei einer Abweichung von den Abstandsflächen, wenn gleichzeitig durch Stadtratsbeschluss eine andere, dichtere Bebauung des Grundstücks als Kompensation für eine mögliche geringfügige Einschränkung im Westen des Grundstücks in Aussicht gestellt wird. Im Hinblick auf eine künftige Entwicklung ist eine Abweichung hinsichtlich der Abstandsfläche zum Danuvius Haus nach Osten gerechtfertigt. Für die FINr. 5546 im westlichen Bereich ergibt sich eine nur geringfügige Einschränkung, da der Verdichtungsschwerpunkt entlang der Münchener Straße sein wird und der westliche Bereich nach wie vor als Freifläche oder für Stellplätze im Rahmen einer Wohnbebauung nutzbar sein wird.