

BESCHLUSSVORLAGE V0013/17 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	10.01.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	07.02.2017	Vorberatung	
Stadtrat	21.02.2017	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Grundsatzbeschluss zur städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen "JVA Grundstücks" östlich des Gewerbegebietes Weiherfeld; Antrag der IFG vom 14.12.2016

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Der Stadtrat stimmt in einem Grundsatzbeschluss der Überplanung für die zukünftige Nutzung des Grundstücks Flst.Nr. 553 Gemarkung Zuchering, zu. Angestrebt wird die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Sortimentsbereich Möbel entsprechend dem Antrag der IFG vom 14.12.2016.
2. Es werden folgende planungsrechtliche Eckdaten angestrebt:
 - Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Sortimentsbereich Möbel
 - Gesamtverkaufsfläche in einer Größenordnung von ca. 25.000 m²
 - Randsortimente im SEEK-verträglichen Umfang
3. Bei Vorliegen eines konkreten Nutzungskonzeptes durch einen Investor wird ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet. In diesem werden sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen geprüft und das entsprechende Baurecht, vorbehaltlich eines positiven Ergebnisses eines auf Antrag des Investors durchzuführenden Raumordnungsverfahrens, ausgewiesen.
4. Die Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag der ÖDP-Stadtratsfraktion vom 05.04.2016 wird zur Kenntnis genommen.

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:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: 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:

Das Grundstück Flst.Nr. 553, Gemarkung Zuchering, mit einer Gesamtfläche von 87.591 m² ist derzeit im Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltungen“ dargestellt. Eine verbindliche Planung in Form eines Bebauungsplanes besteht nicht. Planungsrechtlich ist der Bereich als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen.

Nachdem die ursprünglich von Seiten des Freistaates Bayern vorgesehene Nutzung als Fläche für die Errichtung einer Justizvollzugsanstalt nicht mehr angestrebt wird, hat die IFG Ingolstadt (Kommunalunternehmen Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Ingolstadt), in deren Eigentum dieses Grundstück steht, mit Schreiben vom 14.12.2016 den Antrag gestellt, das Areal als „Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel mit Zweckbestimmung Möbelkaufhaus“ auszuweisen.

Die förmliche Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist jedoch erst dann sinnvoll, wenn sich die künftige Nutzungsabsicht durch einen Investor / Vorhabenträger konkretisiert hat.

Eine verbindliche Zusicherung der planungsrechtlichen Eckdaten kann derzeit jedoch nicht abgegeben werden, da zum einen der Ausgang eines Bauleitplanverfahrens grundsätzlich ergebnisoffen ist und die planungsrechtliche Entscheidung ohne Vorwegbindung den zuständigen Stadtratsgremien obliegt und zum anderen vorliegend wichtige planungsrechtlich relevante Belange erst ermittelt, sorgfältig geprüft und in die Abwägung eingestellt werden müssen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist neben den planungsrechtlichen und städtebaulichen Anforderungen mit folgenden Themen / Abwägungsschwerpunkten zu rechnen:

- Raumordnungsverfahren

Da es sich bei vorliegender Entwicklungsabsicht um ein sogenanntes raumbedeutsames Vorhaben handelt, ist die Verträglichkeit mit den Anforderungen der Landes- und Regionalplanung im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens zu prüfen. Das Raumordnungsverfahren wird nach Vorliegen eines konkreten Nutzungskonzeptes vom Investor / Vorhabenträger bei der Regierung von Oberbayern / höhere Landesplanungsbehörde beantragt.

Im Raumordnungsverfahren werden insbesondere auch die nachstehend genannten Themen (Auswirkungen des Einzelhandels im Verflechtungsbereich / Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems bis hin zu den maßgeblichen Knotenpunkten) schwerpunktmäßig geprüft. Es ist daher angezeigt, das Raumordnungsverfahren noch vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens durchzuführen.

- Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels

Die Auswirkungen der Ansiedlung eines weiteren großflächigen Einzelhandels im Sortimentsbereich Möbel am Standort Weiherfeld sind durch ein entsprechendes Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten zu untersuchen. Hierbei ist neben der Raumverträglichkeit im regionalen Umfeld unter Beachtung des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (SEEK) die Unbedenklichkeit (insbesondere der Randsortimente) im Hinblick auf den innerstädtischen Einzelhandel zu belegen.

Im SEEK aus dem Jahr 2016 wird der Bereich Weiherfeld als Fachmarktzentrum eingestuft, dazu werden folgende Aussagen gemacht:

Das ursprünglich auf die Bereiche Bauen/ Garten/ Wohnen ausgerichtete Fachmarktzentrum Weiherfeld kann in diesem Bereich ausgebaut werden. Durch die Bebauungsplanänderung 930 Ä II „Zuchering – Weiherfeld“ (rechtskräftig seit 09.03.2016) wurde der Sortimentsschwerpunkt Nahversorgung ergänzt. Dies sollte so als einziger Erweiterungssektor gewahrt bleiben. Grundsätzlich wird für alle Fachmarktzentren in Ingolstadt im SEEK zukünftig eine Sortimentsbeschränkung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente (Sonstiger Bedarf) empfohlen, um die Entwicklung des höherrangigen zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der Subzentren nicht zu beeinträchtigen.

- Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Das Gewerbegebiet Weiherfeld wird großräumig über die Bundesstraße 16 erschlossen. Darüber hinaus stellt die Immelmannstraße als Privatstraße des Bundes eine weitere Anbindung an die Bundesstraße 13 dar. Die Verbindung zum Ortsteil Zuchering und im weiteren zum Südwesten Ingolstadts erfolgt über die Karlskroner Straße und die Oberstimmer Straße als direkte Verbindung.

Am nördlichen Rand des Grundstückes verläuft, getrennt durch einen Wirtschaftsweg, die Bundesstraße 16. Der Bundesverkehrswegeplan 2030, der aber keine rechtlich bindende Wirkung entfaltet, beinhaltet den 4-spurigen Ausbau der Bundesstraße in diesem Bereich als Maßnahme des vordringlichen Bedarfs. In wie weit der 4-spurige Ausbau auf vorhande-

nen Flächen des Bundes durchgeführt werden kann, kann zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht beurteilt werden. Weitere Details zum Ausbau der Bundesstraße 16 und zur Erschließung des Grundstückes werden sich erst in der konkreten Planung des Staatlichen Bauamts Ingolstadt als Behörde des Freistaats Bayern ergeben.

Um qualifizierte Aussagen über die verkehrlichen Wirkungen des Planungsvorhabens treffen zu können, ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens dringend erforderlich. Dabei muss das Gutachten großräumig angelegt sein, den Stadtteil Zuchering sowie auch die Autobahnanschlussstelle BAB 9-Manching umfassen. Der weitere Prüfumfang wird auch Gegenstand im Raumordnungsverfahren sein.

Der vorliegende Grundsatzbeschluss soll lediglich eine Orientierung für die Bewertung und Vermarktung des Grundstückes durch die IFG bieten. Auch die potentiellen Investoren werden zur Beantragung eines Raumordnungsverfahrens die Bestätigung der Stadt Ingolstadt benötigen, dass die Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit das Planungsvorhaben mit der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Herstellung des erforderlichen Baurechts grundsätzlich unterstützt.

Zu dem Grundstück liegt ein Antrag der ÖDP-Stadtratsfraktion vom 05.04.2016 vor. Durch den Grundsatzbeschluss wird die Realisierung eines Bahnhalts in der Zukunft nicht berührt, da das Bahngleis nördlich der B16 verläuft, die somit zwischen Gleisanlage und JVA liegt.