

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0436/13</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	12.08.2013	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	08.10.2013	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Bebauungsplan Nr. 34.2 "Kleine Heide -Nord 2 Sondergebiet EDEKA"  
Verfahren nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

1. Die ergänzenden Ausführungen zum Planungsvorhaben im Rahmen der aktuellen Beteiligung werden zur Kenntnis genommen.
2. Weitere Bedenken zum Vorhaben werden seitens der Stadt Ingolstadt nicht vorgebracht.

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

Die Stadt Ingolstadt wurde bereits im März diesen Jahres um Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung für die geplante Realisierung eines Edeka-Lebensmittelmarktes gebeten. Der zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung der Stadt Ingolstadt hat am 30.04.2013 zur besseren Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens eine weiterführende Untersuchung zu möglichen Auswirkungen auf städtische Kreuzungspunkte im Umfeld des Planvorhabens gefordert.

### 1. Planungsvorhaben / Verkehrliche Auswirkungen / Auswirkungsanalyse Einzelhandel

Mit der aktuellen Beteiligung wurden weitere detaillierte Aussagen zu Gestaltung und Nutzung des Planungsvorhabens ergänzt. Weiterhin liegt eine erweiterte Verkehrsuntersuchung zu den städtischen Knotenpunkten vor sowie eine Auswirkungsanalyse zur geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung. Die zentralen Aussagen und Ergebnisse im Rahmen der aktuellen Beteiligung sind nachfolgend in Kurzform dargestellt:

*Vorhaben:*

Der geplante Edeka-Verbrauchermarkt soll in seiner Konzeption als Prototyp für die nächste Generation von Edeka-Supermärkten der Edeka Südbayern dienen. Das Projekt dient insofern auch dem Zweck, neue Elemente eines Super-/Verbrauchermarktes zu testen und – nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der Nähe zur Zentrale der Edeka Südbayern – diese angemessen präsentieren zu können. Daraus resultiert auch eine insgesamt sehr hochwertige Gestaltung sowohl des Gebäudes als auch der Außenanlagen. Die Konzeption und architektonische Gestaltung des Gebäudes zielen dabei eher nachrangig auf Zweckorientierung und Wirtschaftlichkeit ab, sondern sollen auch am zentralen Standort der Edeka Südbayern, die Leistungsfähigkeit und Zukunftsorientierung des Unternehmens zu unterstreichen.

Der geplante Verbrauchermarkt hat eine Gesamtverkaufsfläche von 2.900 m<sup>2</sup>, zusätzlich entstehen im Erdgeschoss ein Backshop und eine Kaffeerösterei, im Obergeschoss ist ein Cafe bzw. Restaurant mit eigener Küche und insgesamt ca. 380 Sitzplätzen vorgesehen.

### **Verkehr:**

Weiterhin liegt eine ergänzende Verkehrsuntersuchung bei, die die Auswirkungen des Vorhabens auf die städtischen Kreuzungspunkte, den Knotenpunkt Friedrichshofener Straße/Ingolstädter Straße/Schultheißstraße, den Kreisverkehr Friedrichshofener Straße/ Kriegsstraße/ Ochsenmühlstraße sowie die Zufahrt vom Edeka Markt in den Stadtweg untersucht.. Diese Untersuchung liefert folgende Ergebnisse:

#### A – Knotenpunkt Friedrichshofener Str./Ingolstädter Str./Schultheißstr.

Bereits im Bestand können die Verkehre in Nord-Süd Richtung nicht leistungsfähig abgewickelt werden (QSV F). Für den Prognose-Nullfall 2025 steigen die Verkehrsmengen lediglich um 70 Kfz/h (3,0%), die Verkehrsqualitäten unterscheiden sich trotz der Zunahme allerdings nur wenig von denen des Bestandes. Im Prognose-Planfall steigen die Verkehre im Vergleich zum Prognose-Nullfall nur um ca. 45 Kfz/h (2,0%). Hier verschlechtert sich die Verkehrsqualität für den von Osten kommenden Rechtsabbieger nach Norden von einer sehr guten (QSV A) in eine gute (QSV B) Verkehrsqualität. Da aber bereits im Bestand die Qualität an der Grenze zu Stufe B liegt, ist keine tatsächlich spürbare Verschlechterung der Verkehrsabläufe für diesen Verkehrsstrom zu erwarten.

Auch die Umverteilung der Grünzeiten oder eine Erhöhung der Umlaufzeit und Trennung der Nebenrichtungsphasen, als mögliche betriebliche Optimierungsvarianten, würden zu keiner deutlichen Verbesserung der Verkehrsqualitäten führen.

Insgesamt steigen die Gesamtverkehre im Prognose-Planfall am Knotenpunkt nur um 5,0% gegenüber der heutigen Belastung. Da bereits im Bestand die Verkehre in Nord-Süd Richtung nicht leistungsfähig abgewickelt werden können und auch die untersuchten betrieblichen Optimierungsvarianten nicht zu deutlichen Verbesserungen der Verkehrsqualitäten führen, wird empfohlen grundlegende Ertüchtigungen des Knotenpunktes zu prüfen.

#### B – Kreisverkehr Friedrichshofener Str./ Kriegsstr. / Ochsenmühlstraße

Der Bestandsverkehr, der aktuell in einer Verkehrszählung von Juni 2013 ermittelt wurde sowie die Berechnung der Prognoseverkehre zeigen, dass der heute bereits defizitäre Kreisverkehrsplatz noch weiter überlastet wird. Eine grundlegende Ertüchtigung sollte deshalb geprüft werden.

#### C – Zufahrt Nord Edeka-Markt in den Stadtweg

Die Verkehrsbelastungen an der nördlichen Erschließung/Zufahrt des Edeka-Marktes zum Stadtweg wurden bereits in der Verkehrsuntersuchung vom März 2013 dargestellt. Eine leistungsfähige Abwicklung der dort untersuchten Verkehre ist gegeben (QSV A). Für die vorgesehene Linksabbiegespur vom Stadtweg zum Edeka-Markt wird eine Aufstelllänge von 20 m als ausreichend empfohlen. Ein Linksabbiegen vom Edeka-Markt in den Stadtweg ist nicht vorzusehen, trotzdem sollte zusätzlich eine Dreiecksinsel an der Zufahrt eingerichtet werden, um

ein unerlaubtes Linksabbiegen zu verhindern.

### *Einzelhandel:*

Zusätzlich wurde bezüglich des Planvorhabens mit der anvisierten Gesamtverkaufsfläche von etwa 2.900 m<sup>2</sup>, im Rahmen des Genehmigungsprozesses seitens der Regierung von Oberbayern gefordert, den Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens darzulegen, um schädliche ökonomische und städtebauliche Auswirkungen der Planung auf umliegende Orts- und Stadtteilzentren auszuschließen. Als wesentliche Ergebnisse aus dieser Untersuchung lassen sich festhalten:

Der Markt Gaimersheim mit seinem anhaltenden Einwohnerwachstum und wichtigen Arbeitsplätzen und seiner direkten Nähe zum Oberzentrum Ingolstadt mit dort vorhandenen Einwohner- und Gewerbeschwerpunkten wird als Standort mit guten Voraussetzungen für die Etablierung des geplanten Verbrauchermarktes gesehen.

Neben den bestehenden Nahversorgungsanbietern im Ortsbereich, verschiedene Discount-Märkte in unterschiedlichen Ortslagen von Gaimersheim und einem bestehenden Edeka-Markt in der Ortsmitte, wurden auch die in der Nähe des Vorhabens vorhandenen Versorgungsbereiche der Stadt Ingolstadt, der Westpark sowie der Bereich Richard-Wagner Str./Permoserstr. mit den Anbietern Kaufland, Aldi, Lidl, Norma, Penny und einem Biomarkt auf mögliche Umsatzumverteilungen und Kaufkraftabflüsse untersucht. Die größten Umsatzumverteilungen, mit Einbußen von 13,4% wurden dabei für die im Ort verteilten Discount- Anbieter errechnet, gefolgt vom Edeka Markt in der Ortsmitte Gaimersheims mit 9,3 %. Für den Westpark und den Bereich um die Richard-Wagner-Str./Permoserstr. wurden Umsatzumverteilungen von 6,5% bzw. 5,6% errechnet. Für den Westpark mit einem Gesamtumsatz von knapp 30 Mio. Euro. bedeutet dies einen Umsatzverlust von ca. 1,9 Mio. Euro (6,5%). Diese Umsatzumverteilungen werden gutachterlich als moderat kommentiert, nennenswerte Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion werden hierdurch nicht erwartet, vor allem auch weil insgesamt sehr solide Umsatzstrukturen vorliegen und die beiden Versorgungsstandorte als stabil und robust zu bezeichnen sind.

Aufgrund der dargestellten Ergebnisse der ökonomischen Auswirkungsanalyse kann dem geplanten Edeka-Verbrauchermarkt attestiert werden, dass mit seiner Realisierung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen bzw. keine nennenswerten Beeinträchtigungen in den drei zentralen Versorgungslagen zu erwarten sind.

### **2. Stellungnahme der Stadt Ingolstadt:**

Die ergänzende Verkehrsuntersuchung, mit den dargestellten Auswirkungen des Planvorhabens auf die oben beschriebenen Knotenpunkte, wird seitens der Stadtverwaltung für ausreichend gehalten. Die Anregung (Planungsausschusssitzung vom 30.4.2013) einer verkehrssicheren Gestaltung der bestehenden Bushaltestellen an der Ingolstädter Str. und der Planung von Querungshilfen der beiden gegenüberliegenden Haltestellen wird im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Auch die Auswirkungsanalyse zu geplanten Verkaufsflächenausweisung mit dem Ergebnis, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen sowie keinen nennenswerten Beeinträchtigungen in den untersuchten Versorgungslagen im Umfeld der Planung zu erwarten sind, wird zur Kenntnis genommen. Weitere Bedenken werden seitens der Stadt Ingolstadt nicht erhoben.