

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0026/14</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	29.04.2014	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	20.05.2014	Vorberatung	
Stadtrat	05.06.2014	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

**Bebauungsplan Nr. 930 Äll "Zuchering - Weiherfeld" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens  
- Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss –**  
(Referentin: Frau Renate Preßlein-Lehle)

### Antrag:

1. Im Bereich des Gewerbegebietes „Zuchering – Weiherfeld“ wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 930 Äll „Zuchering – Weiherfeld“ aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (\*) die Grundstücke mit den folgenden Flur-Nummern der Gemarkung Zuchering:  
419\*, 419/1\*, 420/1\*, 420/2, 421\*, 526\*, 526/1, 526/2, 526/3\*, 534/2, 534/3, 534/4, 534/6, 534/7, 534/8, 534/10, 534/11, 534/12, 534/13, 534/14, 534/15, 534/16, 534/17, 534/18, 534/19, 534/20, 534/21, 534/22, 534/23, 534/24, 534/25, 534/26, 534/27, 534/28, 534/32, 534/37, 534/40, 534/41, 534/46, 534/47, 534/48, 534/49, 536, 536/1, 537\*, 539
2. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens.
3. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der unter Nr. 1. und 2. genannten Verfahren beauftragt.

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:**

**1. Anlass der Planung:**

Im Bereich des Gewerbegebietes „Zuchering – Weiherfeld“ ist die Ansiedlung eines großflächigen Gartenfachmarktes beabsichtigt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Darüber hinaus wird ein derzeit als Parkfläche ausgewiesener Bereich für eine gewerbliche Nutzung überplant und die Sondergebietsfläche für die Möbelmarkterweiterung planerisch präzisiert.

Dem verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan Nr. 930 ÄII „Zuchering – Weiherfeld“ liegen die beiden Bebauungspläne Nr. 930 Gewerbegebiet Zuchering „Weiherfeld“ und Nr. 930 ÄI Gewerbegebiet / Sondergebiet Zuchering „Weiherfeld“ zugrunde.

**1.1 Ansiedlung Gartenfachmarkt:**

Der Gartenfachmarkt schafft neben dem bereits bestehenden Standort des Unternehmens im Norden von Ingolstadt an der Neuburger Straße / Degenhartstraße ein zusätzliches Angebot im südlichen Stadtbereich.

Die zur Ansiedlung des Gartenmarktes vorgesehene Fläche westlich der Straße Am Weiherfeld, südlich der bestehenden Tankstelle mit einer Fläche von ca. 1,73 ha ist derzeit als Gewerbefläche mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m<sup>2</sup> je Gewerbeeinheit beplant. Zur Schaffung der baupla-

nungsrechtlichen Voraussetzungen ist hier die Änderung in ein Sondergebiet i. S. des § 11 BauN-VO mit der Zweckbestimmung „Groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe / Gartenfachmarkt“ vorgesehen.

#### Einzelhandel:

Bereits vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat der Investor / Projektentwickler die landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen im Rahmen eines Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens durch die CIMA Beratung + Management GmbH untersuchen lassen. Das Gutachten vom 07.02.2014 kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung den Zielen einer positiven Stadtentwicklung entspricht und eine negative Beeinflussung des Einzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt über den normalen Wettbewerb hinaus nicht zu erwarten ist. Der geplante Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 5.000 m<sup>2</sup> führt demnach zu keiner nachteiligen Beeinträchtigung des bestehenden Einzelhandels und der Zentrenentwicklung des Umlandes.

#### Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEEK):

Das vom Stadtrat im Jahre 2008 beschlossene Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) kam in seiner damaligen gesamtstädtischen Betrachtung zu dem rechnerischen Ergebnis, dass ein Verkaufsflächenbedarf für das Sortiment „Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf“ in der Größenordnung von 7.800 m<sup>2</sup> vorlag. Stellt man den damals errechneten Zahlen die zwischenzeitlichen Verkaufsflächenzuwächse (z.B.: Bau- und Gartenmarkt im Bereich Weiherfeld, Erweiterung des Gartenmarktes an der Neuburger Straße) und einschlägige Verkaufsflächenverluste (Bau- und Gartenmarkt an der Eriag-/Bruhnstraße) gegenüber, verbleibt immer noch ein ungedecktes Kontingent in diesem Sortimentsbereichen, weshalb aus gesamtstädtischer Sicht die Verkaufsfläche des nunmehr geplanten Fachmarktes als verträglich anzusehen ist.

Zwar wurde im SEEK 2008 für den Bereich Weiherfeld die Empfehlung ausgesprochen, dass an diesem Standort keine weitere Ausweisung sondergebiets- und zentrenrelevanter Einzelhandelsflächen erfolgen soll. Diese damals zugrunde gelegte Empfehlung muss jedoch unter den heutigen Gegebenheiten auf der Grundlage der gestiegenen Einwohnerzahlen, der heute maßgeblichen Kaufkraft und der aktuellen Flächenumsatzleistungen verifiziert werden. Vorbehaltlich der noch ausstehenden landesplanerischen Überprüfung ist nach Gutachtenlage davon auszugehen, dass die zusätzliche Ansiedlung des Gartenfachmarktes an diesem im südlichen Stadtbereich gelegenen Standort verträglich ist. Hinzu kommen städtebauliche Gesichtspunkte, die für eine Ergänzung dieses Warenangebotes im südlichen Stadtbereich und der damit einhergehenden Dezentralisierung sprechen.

#### Verkehr:

Die verkehrlichen Auswirkungen der Gartenmarktansiedlung wurden durch die Ingenieurgesellschaft gevas Humberg & Partner im März 2014 gutachterlich untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der durch die neue Nutzung entstehende Verkehr vom bestehenden Verkehrssystem grundsätzlich aufgenommen werden kann. Es sind jedoch verkehrslenkende Maßnahmen im Zufahrtsbereich zum Gartencenter durchzuführen, die im weiteren Verfahren festgelegt werden.

#### Landesplanerische Untersuchung:

Der Investor / Projektentwickler hat bei der Regierung von Oberbayern / Höhere Landesplanungsbehörde einen Antrag zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gestellt. Das Ergebnis dieser landesplanerischen Überprüfung wird dann im Zuge der Entwurfsgenehmigung für den Bebauungsplan in die weitere Entscheidung und Abwägung in das Bauleitplanverfahren einfließen.

### **1.2 Gewerbliche Baufläche:**

Bei der zur Überplanung anstehenden Fläche von ca. einem Hektar östlich der Einmündung Am Weiherfeld / Am Hochfeld handelt es sich um eine derzeit als Sondergebiet ausgewiesene Fläche,

die ursprünglich zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze für den dortigen Bau- und Gartenmarkt vorgesehen war. Für diese bereits realisierten Märkte ist der Stellplatznachweis auf einer Fläche von 2,7 Hektar geführt und somit gemäß der Baugenehmigung umgesetzt. Nach den vorliegenden Planungen zur Erweiterung des Möbelmarktes wird diese Fläche für den Nachweis der Stellplätze nicht mehr benötigt, da der Nachweis auf dem Baugrundstück erfolgt. Die derzeit ungenutzte Fläche wird nunmehr einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

### **1.3 Zweiter Bauabschnitt Möbelmarkt:**

Die Fläche für die Möbelmarkterweiterung und die dadurch entstehende Gesamtverkaufsfläche wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 930 ÄI Gewerbe- / Sondergebiet Zuchering „Weiherfeld“ festgesetzt. Es werden nun auf dieser im östlichen Planbereich (SO 3) befindlichen Fläche die Baugrenzen zurückgenommen und dieser Bereich als Fläche für Stellplätze ausgewiesen sowie die maximal zulässige Wandhöhe von 12 m auf 16 m erhöht.

### **2. Umweltbelange, Ausgleichsmaßnahmen:**

Es ist davon auszugehen, dass mit dem verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan, mit dem bereits bestehendes Baurecht geändert wird, keine neuen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Unbeschadet dessen werden die Umweltauswirkungen im Zuge des Bauleitplanverfahrens nochmals sorgfältig geprüft und in einem Umweltbericht dargestellt. Sollten wider Erwarten naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein, können diese im Rahmen der Entwurfsgenehmigung festgestellt werden.

### **3. Flächennutzungsplan:**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt ist der zu überplanende Bereich als gewerbliche Baufläche bzw. Sondergebietsfläche für Einzelhandel dargestellt. Unter Berücksichtigung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebotes erfolgt die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen eines Parallelverfahrens.

-----