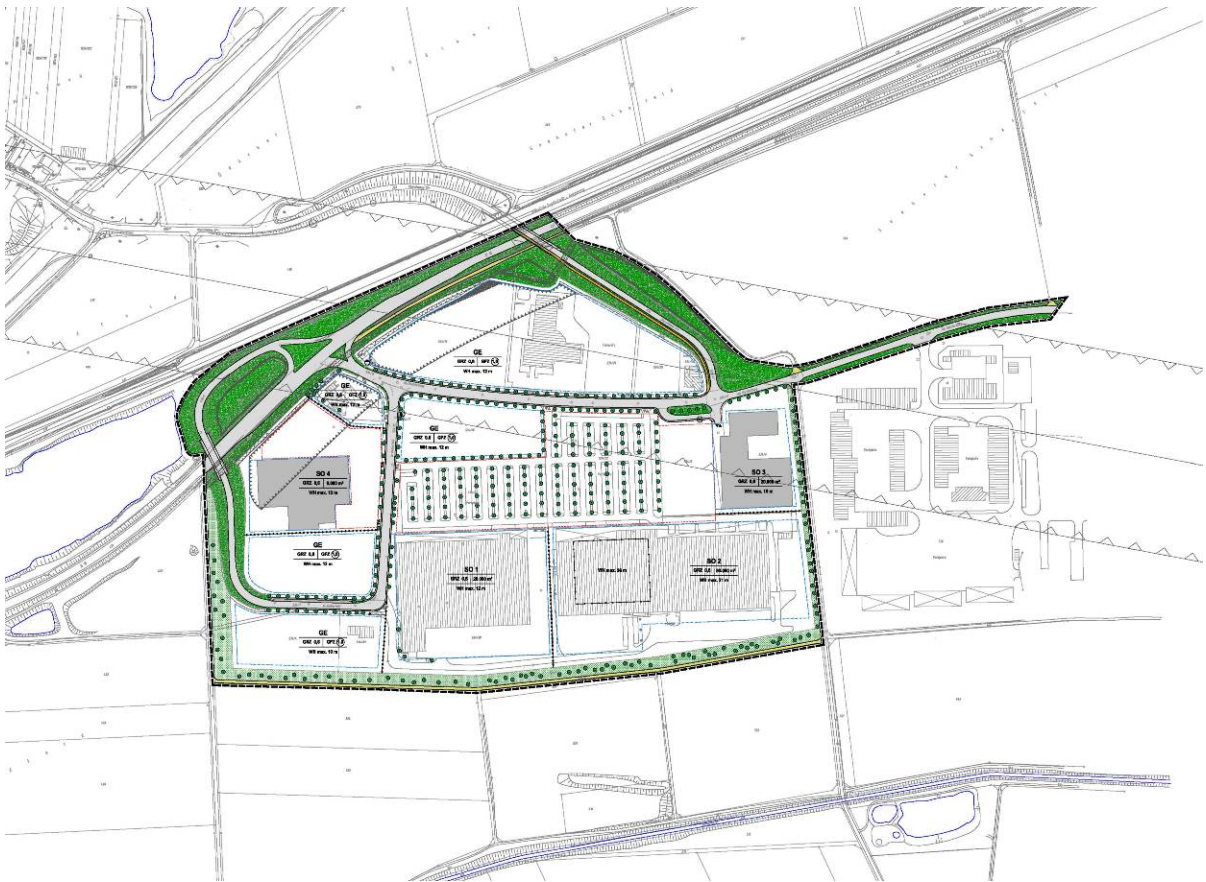




BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 930 Ä II „ZUCHERING - WEIHERFELD“



BEGRÜNDUNG

STAND: APRIL 2014
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 930 Ä II „ZUCHERING - WEIHERFELD“

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

28.04.2014

TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 930 Ä II „ZUCHERING - WEIHERFELD“

Vorbemerkung

I.1 Vorhabensbegründung und Standortüberlegungen

I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Vorbemerkung

Die grafische und textliche Grundlage des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 930 Ä II ist der Bebauungsplan Nr. 930 Ä I und der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 930. Beiden Plänen lag seinerzeit noch nicht die digitale Stadtgrundkarte zugrunde. Da der Bebauungsplan Nr. 930 Ä II jedoch auf dieser digitalen Stadtgrundkarte aufgebaut wird und darüber hinaus inzwischen bestehende Grundstücksgrenzen berücksichtigt werden müssen, kommt es zu geringfügigen zeichnerischen Differenzen gegenüber den Vorgängerbebauungsplänen. Diese Differenzen haben auch eine abweichende Flächenbilanz zur Folge.

Darüber hinaus wird das Layout der textlichen Festsetzungen der jetzt üblichen Darstellung angepasst. Inhaltlich jedoch sind die Festsetzungen übernommen, mit Ausnahme der nachfolgend unter Abschnitt I.1 angeführten Änderungen und den daraus resultierenden anzupassenden Festsetzungen.

Sollten die Planungen Umweltauswirkungen oder Ausgleichsflächenmaßnahmen entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach sich ziehen, werden sie in Abstimmung mit den Fachträgern im Zuge des Bauleitplanverfahrens bis zur Entwurfsgenehmigung bewertet und dargestellt.

I.1 Vorhabensbegründung und Standortüberlegungen

Anlass der Planung und Art des Vorhabens, Umfang der Bebauungsplanänderung

Im Bereich des Gewerbegebietes Zuchering „Weiherfeld“ in Ingolstadt beabsichtigt ein Projektentwickler für ein Unternehmen einen großflächigen Gartenfachmarkt zu realisieren. Dieser Fachmarkt ist neben dem bereits bestehenden Standort des Unternehmens im Norden Ingolstadts an der Neuburger Straße/Degenhartstraße ein zusätzliches Angebot im südlichen Stadtbereich, das die Nachfrage im Bereich Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen und Zooartikel im Süden Ingolstadts und dessen Verflechtungsbereich wohnungsnah schließen soll.

Konkret ist vorgesehen, eine ca. 1,73 ha große Fläche des derzeitigen Gewerbegebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartenfachmarkt auszuweisen. Nach den Angaben des Investors sind folgende Verkaufsflächen geplant:

Gartenfachmarkt/gesamte VKF (gewertet)	5.000m² VKF
davon: Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen	3.800m ² VKF
Zooartikel	700m ² VKF
Randsortimente	500m ² VKF

Darüber hinaus soll auf einer knapp 1 ha großen Teilfläche östlich der Einmündung Am Weiherfeld – Am Hochfeldweg, die bislang als Fläche für Stellplätze festgesetzt ist, eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Im Bebauungsplan Nr. 930 ÄI wurde hier eine ca. 3,7 ha große Fläche für den Stellplatznachweis des Bau- und Gartenmarktes und der beiden Sondergebietsflächen des Möbelmarktes festgesetzt. Für die beiden bereits realisierten Märkte ist der Nachweis auf ca. 2,7 ha dieser Fläche geführt und gemäß Baugenehmigung auch umgesetzt.

Die Restfläche ist nach Aussagen des Möbelmarktbetreibers und den nunmehr konkret vorliegenden Planungen für die Erweiterung des Möbelmarktes nicht mehr für den Stellplatznachweis erforderlich, da der Nachweis auf dem Baugrundstück selbst geführt werden kann.

Die derzeit ungenutzte Stellplatzfläche kann daher einer Gewerbegebietsnutzung zugeführt werden. Im Gegenzug werden auf der Erweiterungsfläche des Baumarktes die Baugrenzen zurückgenommen und diese Teilfläche als Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Darüber hinaus wird die maximal zulässige Wandhöhe für diesen Bereich von 12 m auf 16 m erhöht.

Eine weitere Änderung betrifft die Nutzungszulässigkeit im Bereich der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen. Über die im GE-Bereich bestehenden Einschränkungen hinaus werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten
- Bordelle
- Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerflächen

Hiermit soll einer Entwicklung entgegengewirkt werden, die in nicht entsprechend reglementierten Gewerbegebieten häufig zu einer unerwünschten Konzentration solcher Nutzungen führt (Trading-Down-Effekt).

Standortbeurteilung

Bereits im Vorfeld des Verfahrens hat der Projektentwickler des Gartenfachmarktes ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten eingeholt, das die landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen bewertet. Die CIMA Beratung + Management GmbH kommt in ihrer gutachterlichen Bewertung vom 07.02.2014 zu dem Schluss, „dass die geplante Ansiedlung den Zielen einer positiven Stadtentwicklung entspricht. Eine negative Beeinflussung des Einzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist über den normalen Wettbewerb hinaus nicht zu erwarten. Eine Gefährdung des bestehenden Einzelhandels sowie eine Beeinträchtigung der Zentrenentwicklung des Umlandes in unerwünschter Weise können ausgeschlossen werden.“

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte vorzugsweise in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden. Bei dem Standort Weiherfeld handelt es sich, wie bereits im Raumordnungsverfahren zur Bebauungsplanänderung zum Sondergebiet Möbelmarkt und Bau- und Gartenmarkt dargelegt wurde, um eine städtebauliche Randlage.

Das der vorbereitenden Bauleitplanung zugrundeliegende planerische Gesamtkonzept der Stadt Ingolstadt sieht die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte an verkehrsgünstigen Standorten dezentral im gesamten Stadtgebiet vor. Vorrangiges Ziel ist neben der Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen die Optimierung der Versorgungsstrukturen bei gleichzeitiger Entlastung der bestehenden Verkehrswege. Die Realisierung des Vorhabens in Zuchering „Weiherfeld“ ist daher die konsequente Weiterführung des bisherigen Gesamtkonzeptes der Stadt Ingolstadt in Bezug auf Gewerbeflächenausweisung und der Festlegung von dezentralen Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte.

Das Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) wurde 2008 nahezu zeitgleich zum Raumordnungsverfahren für die Sondergebiete Möbelmarkt und Bau- und Gartenmarkt und die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weiherfeld erarbeitet.

Das SEEK kam seinerzeit in seiner gesamtstädtischen Betrachtung zu dem rechnerischen Ergebnis, dass ein Verkaufsflächenbedarf in der Größenordnung von ca. 7.800 m² für das Sortiment „Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf“ vorlag, also für das Kernsortiment des jetzt geplanten Gartenfachmarktes. Stellt man den damals errechneten Zahlen für das Sortiment die zwischenzeitlichen Verkaufsflächenzuwächse (z. B. Bau- und Gartenmarkt im Bereich Weiherfeld, Erweiterung des Gartenmarktes an der Neuburger Straße) und Verkaufsflächenverluste (Bau- und Gartenmarkt an der Eriag-/Bruhnstraße) gegenüber, verbleibt immer noch ein ungedecktes Kontingent in diesen 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, jedoch muss diese damals zugrunde gelegte Empfehlung 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 auch unter dem Gesichtspunkt der Innenstadtrelevanz verträglich ist. Hinzu kommen städtebauliche Ziele und Gesichtspunkte, die für eine Ergänzung dieses Warenangebotes im südlichen Stadtbereich und der damit einhergehenden Dezentralisierung sprechen. So kann diese Angebotserweiterung neben der Versorgung der wachsenden Wohnbaugebiete im Süden u.a. auch einen Beitrag zur Verringerung der Verkehrsströme leisten.

Über die verkehrlichen Auswirkungen des Projektes wurde von der Ingenieurgesellschaft gevas Humbert & Partner im März 2014 eine Verkehrsuntersuchung erstellt. In der Zusammenfassung der Ergebnisse hat sich gezeigt, dass die durch die neue Nutzung zu erwartenden zusätzlichen Verkehre mit entsprechenden verkehrlenkenden Maßnahmen vom bestehenden Verkehrssystem aufgenommen werden können.

I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Ingolstadt hat am 21.07.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 930 Gewerbegebiet Zuchering "Weiherfeld" beschlossen. Der Bebauungsplanumgriff umfasste insgesamt eine Fläche von ca. 26,4 ha und war als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe waren nur bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² zulässig.

Am 08.12.2005 hat der Stadtrat der Stadt Ingolstadt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 930 Gewerbegebiet Zuchering „Weiherfeld“ und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens Nr. 930 Ä I Gewerbegebiet / Sondergebiet Zuchering „Weiherfeld“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Am 26.07.2007 wurde der Bebauungsplan gesetzt. Gegenstand dieser Änderung war die Ausweisung einer ca. 11,7 ha großen Sondergebietsfläche für einen Möbelmarkt und einen Bau- und Gartenmarkt. Die landesplanerische Beurteilung ergab eine Verkaufsflächenbegrenzung und eine Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente für beide Märkte, die im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Derzeit sind neben der damals bereits bestehenden Tankstelle und der Viehzucht-Versteigerungshalle der Möbelmarkt, der Bau- und Gartenmarkt, eine Zweiradwerkstatt und ein Baumaschinenverleih in dem Baugebiet realisiert worden. Für die noch unbebaute Fläche westlich der Straße Am Weiherfeld und südlich der Tankstelle besteht nun die konkrete Ansiedlungsabsicht eines Gartenfachmarktes, der aufgrund seiner Verkaufsfläche in einem Gewerbegebiet unzulässig ist. Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung ist die Änderung in ein Sondergebiet i.S. des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Gartenfachmarkt vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 930 Ä II „Zuchering-Weiherfeld“ ersetzt die Bebauungspläne Nr. 930, Gewerbegebiet Zuchering „Weiherfeld“, und 930 Ä I, Gewerbegebiet/Sondergebiet Zuchering „Weiherfeld“.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als gewerbliche Baufläche aus. Da sich die bisherige Darstellung der Flächennutzungen durch die Ausweisung des genannten Teilbereiches als Sondergebiet ändert, ist mit Rücksicht auf das planungsrechtliche Entwicklungsgebot für den Planbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt wird.

Seitens der höheren Landesplanungsbehörde ist die Überprüfung des Vorhabens hinsichtlich seiner Raumbedeutsamkeit und Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Wege eines Raumordnungsverfahrens erforderlich. Die Durchführung des Raumordnungsverfahrens wird derzeit vom Projektentwickler beantragt. Ein Ergebnis der landesplanerischen Überprüfung liegt noch nicht vor.

I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das betroffene Gewerbegebiet „Weiherfeld“ liegt ca. 6 km Luftlinie südlich vom Stadtkern Ingolstadts entfernt. Es grenzt im Norden an die Bundesstraße 16 neu und im Osten an das Militärgelände der Immelmann-Kaserne. Der Kasernenstandort wird von der Bundeswehr 2015 aufgegeben. Derzeit laufen Überlegungen zu eventuellen Nachfolgenutzungen, eine konkrete Entscheidung ist noch nicht gefallen. An den übrigen Seiten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Änderungsbereich überdeckt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 930. Er umfasst ganz oder teilweise (*) folgende Grundstücke der Gemarkung Zuchering:

Fl. Nr. 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

Der Änderungsbereich Sondergebiet umfasst das Grundstück Fl. Nr. 534/13* auf einer Teilfläche von 1,7 ha und der Änderungsbereich Gewerbegebiet das gesamte Grundstück Fl. Nr. 534/10 mit einer Größe von ca. 1,0 ha.

Flächenbilanz:

Gesamtfläche	ca. 26 ha	100 %
Nettobauland, gesamt	ca. 18,8 ha	72,5 %
Sondergebiet	ca. 12,4 ha	
Gewerbegebiet	ca. 6,4 ha	
Verkehrsfläche	ca. 2,7 ha	10,3 %
Grünfläche, gesamt	ca. 4,5 ha	17,2 %
Straßenbegleitgrün	ca. 3,2 ha	
Sonstige öffentl. Grünflächen	ca. 1,3 ha	

Aufgestellt am 28.04.2014

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/2