



Stadt Ingolstadt

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 930 Äll „Zuchering-Weiherfeld“

Änderungsbeschluss

Begründung/Umweltbericht

Erstellt: April 2014
Ref. VII/61-11/Rie.

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 930 Äll „Zuchering-Weiherfeld“

1. Planungsvorgaben:

1.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Ein Gartenfachmarktunternehmen betreibt seit vielen Jahren an einem Standort im nordwestlichen Kernstadtbereich, direkt an der Kreuzung der Neuburger- und Degenhartstraße, einen Gartencenter mit verschiedenen Warenangeboten, überwiegend in den Bereichen Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen und Zooartikel.

Der Gartenfachmarktbetreiber möchte nun am südlichen Stadtrand im Bereich „Zuchering-Weiherfeld“ einen zweiten, neuen Gartenfachmarkt realisieren. Für den Bereich wurde bereits im Jahr 2000 der Bebauungsplan Nr. 930 „Gewerbegebiet Zuchering – Weiherfeld“ rechtsverbindlich, der Ende 2007 mit der Festlegung und Realisierung der großflächigen Einzelhandelsvorhaben eines Möbelmarktes und eines Bau- und Gartenmarktes durch den Bebauungsplan Nr. 930 ÄI „Gewerbegebiet/Sondergebiet „Zuchering - Weiherfeld“ ersetzt wurde. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wurde parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. In der Änderung wurde der Bereich für die geplanten Einzelhandelsvorhaben statt bisher gewerblicher Baufläche als Sondergebietsfläche dargestellt.

Da für den geplanten Gartenfachmarkt eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 5.000 m² vorgesehen ist, ist eine Ausweisung bzw. Darstellung einer Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und damit wiederum eine Änderung der bisherigen Nutzungsdarstellung im Flächennutzungsplan vorzusehen. Die Änderungsfläche für das geplante Bauvorhaben des Gartenfachmarktes ist knapp 1,75 Hektar groß.

Zudem soll auf einem Flurstück östlich des Gartenfachmarktes, das bisher als Sondergebiet ausgewiesen ist, wieder eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Dieser Flächenbereich mit einer Größe von ca. 1,0 Hektar wurde im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes für die damaligen großflächigen Einzelhandelsvorhaben eines Möbelmarktes und eines Bau- und Gartenfachmarktes als Sondergebietsfläche dargestellt und war für den notwendigen Stellplatzbedarf der beiden großflächigen Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Für beide ist der Stellplatzbedarf auf nördlich vorgelagerten Parkierungsflächen bereits vollständig nachgewiesen. Für eine in absehbarer Zeit vorgesehene Erweiterung des Möbelmarktes, auf die über den Bebauungsplan bereits verbindlich festgelegte Gesamtverkaufsfläche, wird der erforderliche Stellplatzbedarf direkt auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen und umgesetzt. Daher wird die oben genannte ca. 1,0 Hektar große Fläche nicht wie ursprünglich vorgesehen als zusätzliche Parkplatzfläche für die Möbelmarkterweiterung benötigt, sondern steht nun wieder für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Für diese Fläche ist der Flächennutzungsplan ebenfalls zu ändern und eine künftige Darstellung als gewerbliche Baufläche vorzusehen. Der gesamte Änderungsbereich hat eine Größe von etwa 2,8 Hektar

1.2. Standort / Standortbeurteilung

Der Standort für den Gartenfachmarkt befindet sich am südlichen Stadtrandbereich, südlich der dort in Ost-West Richtung verlaufenden Bundesstraße B 16 und der parallel dazu verlaufenden Bahntrasse Ingolstadt – Augsburg.

Beim Vorhabenstandort handelt es sich, wie bereits im damaligen Raumordnungsverfahren zu den bestehenden Fachmärkten dargelegt wurde, um eine städtebauliche Randlage. Grundlage für die Standortwahl und Realisierung der damaligen Einzelhandelsvorhaben war das über die vorbereitende Bauleitplanung zugrundeliegende planerische Gesamtkonzept der Stadt Ingolstadt einer dezentralen Ausweisung und Bereitstellung von Gewerbeflächen und Sondergebietsflächen für den großflächigen Einzelhandel im gesamten Stadtgebiet. Wesentliches Ziel war und ist neben der Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen vor allem die Optimierung der Versorgungsstrukturen und gleichzeitig eine Entlastung der Verkehrsinfrastruktur durch eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens mit mehreren, den Stadtbereichen zugeordneten, räumlich nahen Einzelhandelsangeboten. Grundsätzlich besitzt der Standort Zuchering-Weiherfeld durch die Bundesstraße B 16 eine gute Anbindung an das (überörtliche) Verkehrsnetz, auch eine ÖPNV-Anbindung mit einem Halt im Bereich der Straße „Am Hochfeldweg“ wurde im Zuge der Realisierung der bestehenden Einzelhandelsangebote umgesetzt und hat die Erreichbarkeit des Standortes entsprechend verbessert. Auch die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer aus dem Ort Zuchering wird in Kürze durch die Verbreiterung einer vorhandenen Überführung über die B 16 bzw. die Bahntrasse mit Anlage eines eigenständigen Radweges zusätzlich verbessert.

Das nunmehr vorgesehene Planungsvorhaben eines Gartenfachmarktes an diesem Standort wurde im Vorfeld bereits vom Projektentwickler durch ein Einzelhandelsgutachten auf landesplanerische Verträglichkeit und mögliche städtebaulichen Auswirkungen untersucht. Die CIMA Beratung und Management GmbH kommt in ihrer gutachterlichen Bewertung zum Ergebnis, dass die vorgesehene Ansiedlung eines Gartenfachmarktes im geplanten Verkaufsflächenumfang, entsprechend den landesplanerischen Vorgaben, als raumverträglich einzustufen ist. Negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte, sowohl im Stadtbereich als auch im Umland, können ausgeschlossen werden. Mit Abschöpfungen deutlich unter 10 % sind keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Innenstadt und des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten.

Das Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ingolstadt (SEEK), das Anfang des Jahres 2008 abgeschlossen wurde, kam in der damaligen gesamtstädtischen Betrachtung zum Ergebnis, dass rein rechnerisch für den Sortimentsbereich Gartenbedarf, Blumen und Pflanzen, dem Kernsortiment des nun geplanten Gartenfachmarktes, ein Verkaufsflächenbedarf von etwa 7.800 m² vorhanden ist. Stellt man dem damals errechneten Bedarf die zwischenzeitlichen Veränderungen, verursacht durch verschiedene Verkaufsflächenenerweiterungen und -verluste in den letzten Jahren, gegenüber, verbleibt immer noch ein ungedecktes Kontingent in den beiden Sortimentsbereichen Gartenbedarf und Blumen/Pflanzen, weshalb aus gesamtstädtischer Sicht die Verkaufsfläche des nunmehr geplanten Fachmarktes als verträglich anzusehen ist.

Weiterhin wurde für den Standortbereich Zuchering – Weiherfeld aus damaliger Sicht die Empfehlung formuliert, eine weitere Ausweisung sondergebietsrelevanter

Einzelhandelsflächen auf den verbleibenden Gewerbeflächen am Standort Weiherfeld auszuschließen. Diese damalige Empfehlung muss jedoch unter den heutigen Gegebenheiten einer veränderten Zahlenbasis z.B. den bereits erwähnten deutlichen Einwohnerzuwachsen, der zwischenzeitlich gestiegenen Kaufkraft und der aktuellen Flächenumsatzleistungen, verifiziert werden. Vorbehaltlich der ausstehenden landesplanerischen Überprüfung ist nach Gutachtenlage davon auszugehen, dass die geplante Ansiedlung eines Gartenfachmarktes mit den genannten Hauptsortimenten am Standort Weiherfeld, der entsprechend der planerischen Zielsetzung der Stadt als zusätzlicher dezentraler Einzelhandelschwerpunkt (Einzelhandelszentrum) im SEEK formuliert wurde, verträglich ist. Das Gutachten sieht, solange auf die Sortimente Lebensmittel und die klassischen zentrenrelevanten Angebote verzichtet wird, mit der Ansiedlung des geplanten Einzelhandelsvorhabens keinen grundsätzlichen Widerspruch zu den Empfehlungen des SEEK aus dem Jahr 2008.

Über die verkehrlichen Auswirkungen durch das Vorhaben wurde von der Ingenieurgesellschaft gevas Humberg & Partner eine aktuelle Verkehrsuntersuchung erstellt. In der Zusammenfassung der Ergebnisse zeigt sich, dass der durch die neue Nutzung zu erwartende zusätzliche Verkehr mit entsprechenden verkehrslenkenden Maßnahmen vom bestehenden Verkehrssystem aufgenommen werden kann.

Zusammenfassend folgt das Planungsvorhaben dem übergeordneten planerischen Gesamtkonzept einer dezentralen Ausweisung und Bereitstellung von Einzelhandels- bzw. Verkaufsflächenangeboten im gesamten Stadtgebiet. Am Standort Weiherfeld, der bereits erschlossen ist, befinden sich noch freie für die geplante Nutzung geeignete Grundstücke die für den erforderlichen Flächenbedarf ausreichend groß sind. Hinzu kommen städtebauliche und stadträumliche Ziele und Gesichtspunkte, die für eine Ergänzung dieses Warenangebotes im südlichen Stadtbereich und der damit einhergehenden Dezentralisierung sprechen. So kann die Angebotserweiterung neben der Verbesserung der Versorgungssituation der wachsenden Wohngebiete und der Bewohnerschaft im weiteren Umfeld unter anderem auch einen Beitrag zur gesamtstädtischen Verringerung der Verkehrsmengen, durch die Entzerrung des bestehenden, attraktiven Betriebsstandortes, leisten

2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung/Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt aus dem Jahr 1996 ist der Flächenbereich für das geplante Bauvorhaben eines Fachmarktes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der nunmehr geplanten Realisierung eines Gartenfachmarktes mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 5.000 m² und somit einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben, ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 930 Ä II „Zuchering-Weiherfeld“ eine Änderung der Flächennutzung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ erforderlich.

Das Gewerbe- und Sondergebiet Zuchering – Weiherfeld liegt ca. 6 km südlich des Stadtkernes der Stadt Ingolstadt. Im östlichen Anschluss an den Bebauungsplanbereich „Weiherfeld“ befindet sich das Areal der Max-Immelmann-Kaserne, eine militärische Konversionsfläche die im Jahr 2015 frei wird und für die bereits vorbereitende

Untersuchungen stattfinden und mögliche Nachnutzungen aufgezeigt werden. Direkt im nordöstlichen Anschluss befindet sich zudem ein großer Flächenbereich der im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Hier soll mittelfristig eine Justizvollzugsanstalt entstehen.

Östlich des Bauvorhabens auf einer bisher ungenutzten Fläche, die im Rahmen der beiden Baumaßnahmen Möbelmarkt und Baumarkt ebenfalls als Sondergebietsfläche dargestellt wurde (38. Änderung des Flächennutzungsplanes vom November 2007), soll mit der verfahrensgegenständlichen Änderung wieder eine gewerbliche Baufläche vorgesehen werden. Diese etwa 1,0 Hektar große Fläche, ursprünglich als Stellplatzfläche für die damaligen Sondergebietsnutzungen geplant, wird für eine abschließende Erweiterung des Möbelhofes nicht als solche benötigt und kann somit wieder für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Der gesamte Änderungsbereich der verfahrensgegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes hat einen Flächenumfang von etwa 2,8 Hektar.

Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich eine Tankstelle, die direkt an der Ab- und Zufahrt zur angrenzenden Bundesstraße B 16 liegt sowie weitere Gewerbeflächen. Nach Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich bzw. der Böschungsbereich der hier leicht nach Süden schwenkenden Straßentrasse der B 16, die dort über die Bahntrasse geführt wird. Im Süden grenzt eine Straßenführung bzw. eine gewerbliche Nutzfläche an den Änderungsbereich. Im Osten grenzt die Straße „Am Weiherfeld“, die als Erschließungsstraße für den bestehende Baumarkt als auch für das verfahrensgegenständliche Planungsvorhaben dient. Weiter östlich liegt der Möbelmarkt, der dort auf einer noch freien Sondergebietsfläche die bisher noch nicht realisierte restliche Verkaufsfläche in absehbarer Zeit umsetzen wird.

Die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 930 Äll. Damit wird dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungs- und Grünordnungsplan

Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt hat im Juli 2000 den Bebauungsplanes Nr. 930 Gewerbegebiet Zuchering "Weiherfeld" als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplanumgriff umfasste insgesamt eine Fläche von ca. 26,4 Hektar und war als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe waren hierbei nur bis zu einer Verkaufsfläche von 700m² zulässig.

Im Dezember.2005 hat der Stadtrat der Stadt Ingolstadt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 930 Gewerbegebiet Zuchering „Weiherfeld“ und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens Nr. 930 Äl „Gewerbegebiet / Sondergebiet Zuchering „Weiherfeld“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Im Juli 2007 wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Gegenstand dieser Änderung war die Ausweisung einer ca. 11,7 Hektar 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 bis heute eine 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 ÄII „Zuchering-Weiherfeld“ ersetzt die Bebauungspläne Nr. 930, „Gewerbegebiet Zuchering - Weiherfeld“, und 930 ÄI „Gewerbegebiet/Sondergebiet Zuchering - Weiherfeld“.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den für das Bauvorhaben vorgesehenen Bereich als gewerbliche Baufläche aus. Da sich die bisherige Darstellung der Flächennutzung durch die Planung ändert und eine Sondergebietsnutzung entstehen soll, ist mit Rücksicht auf das planungsrechtliche Entwicklungsgebot für den Planbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt wird. Weiterhin wird im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine bisher als Parkierungsfläche für die Sondergebietsnutzungen vorgesehene Fläche wieder als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Auch dies wird im Rahmen des parallelen Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

2.3 Raumordnungsverfahren:

Der Investor / Projektentwickler für den Gartenfachmarkt 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.

3) Umweltbericht:

Eine Untersuchung der Umweltschutzgüter im Rahmen eines Umweltberichtes wurde bereits im Zuge des damaligen Bauleitplanverfahrens Nr. 930 „Gewerbegebiet Zuchering – Weiherfeld“ durchgeführt. Die notwendigen, damals ermittelten Ausgleichsflächen wurden bereitgestellt. Für den Fall, dass die aktuellen Planungen Umweltauswirkungen oder Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach sich ziehen, werden diese in Abstimmung mit den Fachträgern im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens bis zur Entwurfsgenehmigung bewertet und dargestellt.