

BESCHLUSSVORLAGE V0441/15 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	15.06.2015	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Öko- logie und Wirtschaftsförderung	07.07.2015	Vorberatung	
Stadtrat	30.07.2015	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Grundsatzbeschluss über einen neuen Einzelhandelsstandort im Ortsteil Zuchering
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

Der Stadtrat nimmt den Bericht zu den beiden vorliegenden Standortalternativen zur Kenntnis und entscheidet, welcher der beiden Standorte in einem Bauleitplanverfahren näher geprüft werden soll.

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:

Der Ortsteil Zuchering wird aktuell durch den bestehenden Lebensmitteldiscounter Netto am östlichen Ortsausgang südlich der Weicheringer Straße sowie den im zentralen Ortsbereich liegenden Vollsortimenter der Firma REWE versorgt, der bereits Ende der 1980er Jahre realisiert wurde und aus Betreiber Sicht nicht mehr den aktuellen Marktbedingungen und den gestiegenen Kundenanforderungen bezüglich Sortimentstiefe und Warenpräsentation entspricht.

Bereits im Rahmen des Beschlusses vom 06.06.2013 (V0214/13) wurde durch den Stadtrat über mögliche Standorte für Einzelhandelsvorhaben zur Aufrechterhaltung der Nahversorgung im Ortsteil Zuchering beraten. Damals wurde beschlossen, mit keinem der beiden Vorhaben ins Verfahren zu gehen, sondern den Versuch zu unternehmen, den Innenstandort zu stärken und ggf. neue Standorte zu prüfen.

Inzwischen ist festzustellen, dass von Seiten des bestehenden Vollsortimenters weiterhin der dringende Bedarf auf Erweiterung herrscht, welcher am aktuellen Standort nicht umsetzbar ist. Durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 930 Ä II „Zuchering - Weiherfeld“ wird in diesem Bereich zukünftig auch die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs geschaffen, sofern in einer Bedarfs- und Auswirkungsanalyse nachgewiesen wird, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Ingolstadt und in den umliegenden Gemeinden zu erwarten sind.

Außerdem liegen zwei neue Standortvorschläge vor, für die durch entsprechende Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Ortsteil Zuchering geschaffen werden könnten.

Zumindest die Planung am westlichen Ortsausgang unterscheidet sich von den damaligen Alternativen bereits insofern, dass neben dem Einzelhandelsvorhaben auch Wohnbebauung vorgesehen wird, die zu einer besseren Integration des Vorhabens in den Ortsteil beiträgt. Dabei sind in den bisherigen Entwürfen für die Wohnbebauung im Zusammenhang mit dem Standort A auf einer Fläche von ca. 7.000 m² vor allem Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen.

Als Entscheidungshilfe für den Stadtrat wurden die wesentlichen städtebaulichen Kriterien für die beiden Standortalternativen in der Anlage in einer Gegenüberstellung zusammengefasst (siehe Anlage).

Für beide Standortalternativen gilt, dass kein Baurecht besteht und es sich um Außenbereich gem. § 35 BauGB handelt, sodass zur planungsrechtlichen Absicherung ein Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes) erforderlich ist. Mit der Grundsatzentscheidung des Stadtrates soll nun zunächst geklärt werden, für welchen Standort in Zuchering in einem nachgelagerten Bauleitplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geprüft und ggf. geschaffen werden sollen.

Städtebauliche Kurzbeurteilung zu den Standortalternativen für einen Vollsortimenter im Ortsteil Zuchering

	Standort A - Weicheringer Straße (westl. Ortsausgang Zuchering)	Standort B - Weicheringer Straße (östl. Ortsausgang Zuchering)
Lage/ Grundstück	Außenbereich nach §35 BauGB, im unmittelbaren Anschluss an den Ortsrand, westlicher Ortsausgang Zuchering nördlich an der Weicheringer Straße	Außenbereich nach §35 BauGB, im unmittelbaren Anschluss an den Ortsrand, östlicher Ortsausgang Zuchering nördlich an der Weicheringer Straße
Umfeld	Nach Süden angrenzend Weicheringer Straße bzw. südlich davon B-Plan Nr. 931 A „Zuchering - Am Fort X“; nach Westen und Norden Altarm/Lohe mit Anbindung zur nahen Sandrach, daran anschließend landwirtschaftliche Flächen; im Osten Gehölz-/Baumbestand und Fischweiher	Nach Süden angrenzend Weicheringer Straße bzw. südlich davon B-Plan Nr. 926 A Ä II „Am Urnengräberfeld“, Filiale des Discounters Netto südlich der Weicheringer Straße anschließend; nach Osten, Norden und Westen angrenzende Grünflächen; westlich der Grünfläche stehendes Gewässer anschließend
Flächennutzung nach FNP	Landwirtschaftliche Flächen, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsfürsorge; Waldflächen nördlich und östlich am Grundstück anschließend; liegt innerhalb landschaftsschutzwürdigem Gebiet	Landwirtschaftliche Flächen, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsfürsorge (ca. ⅔ der Fläche) sowie öffentliche Grünfläche (ca. ⅓ der Fläche); innerhalb Naherholungsgebiet „Zucheringer Forst“
Erschließung/ Verkehr	Erschließung über Weicheringer Straße von Süden, ÖPNV-Anbindung über Linie 44, nächste Haltestelle „Langer Oberfeldweg“ (direkt südlich am Grundstück); Fuß- und Radweg direkt an der Südgrenze des geplanten Standortes; Querungshilfe durch Straßenausbau-planung des Baugebietes „Zuchering - Am Fort X“ geplant (Fertigstellung voraussichtlich Juni bis Juli 2015)	Erschließung über Weicheringer Straße von Süden; ÖPNV-Anbindung über Linie 11, nächste Haltestelle „Bajuwarenweg“ (Luftlinie ca. 300 m); Fuß- und Radweg direkt an der Südgrenze des geplanten Standortes; Querungshilfe vorhanden
Umwelt/ Landschaft	Innerhalb geplanten Landschaftsschutzgebiet; Biotope direkt nördlich anschließend (IN 1616-000, Gehölzbestand im ehemaligen Festungsgraben) und östlich im näheren Umfeld (IN 1617-000, Baggersee am westlichen Ortsrand Zuchering) Wertigkeit der Böden: mittlere Ertragsfähigkeit	Landschaftsschutzgebiet „Sandrachau“ östlich anschließend; Biotope direkt westlich anschließend (IN-1620-000, Flachwassertümpel) und südöstlich im näheren Umfeld (IN-1651-000, Kempesee); Wertigkeit der Böden: sehr geringe Ertragsfähigkeit
Sparten/ Leitungen	Keine	Keine
Altlasten	Keine	Altablagerung („Am Oberen Anger“), verfallter Weiher, im Altlastenkataster erfasst

Grundwasserflurabstand	1,5 bis 4,0 m	2,5 bis 4,0 m
Denkmalschutz	Bodendenkmal im Bayerischen Denkmal-Atlas kartiert (D-1-7234-0364, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung)	Bodendenkmal im Bayerischen Denkmal-Atlas kartiert (D-1-7234-0203, Gräber der Urnenfelder- und der Latènezeit sowie des Frühmittelalters, Siedlung der Merowinger- und Karolingerzeit, Straße vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung)
Planungsrechtliche Situation	Nach §11 Abs. 3 BauNVO ab 1.200m ² GF Regelvermutung großflächiger Einzelhandel, somit nach Bay. LplG Art.24 i.V.m. §1 Nr.19 ROV ist eine Prüfung der Raumbedeutsamkeit erforderlich (Offensichtlichkeitsprüfung, Raumordnungsverfahren oder Abstimmung auf andere Weise); kein bestehendes Baurecht > Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung + B-Plan) erforderlich; Außenbereich nach §35 BauGB	Nach §11 Abs. 3 BauNVO ab 1.200m ² GF Regelvermutung großflächiger Einzelhandel, somit nach Bay. LplG Art.24 i.V.m. §1 Nr.19 ROV ist eine Prüfung der Raumbedeutsamkeit erforderlich (Offensichtlichkeitsprüfung, Raumordnungsverfahren oder Abstimmung auf andere Weise); kein bestehendes Baurecht > Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung + B-Plan) erforderlich; Außenbereich nach §35 BauGB
Planungsentwurf	ca. 20.000 m ² Grundstücksfläche, davon ca. 5.000 m ² landwirtschaftliche Fläche ca. 8.000 m ² Supermarkt (ca. 120 Stp.) ca. 7.000 m ² Wohnen	ca. 12.500 m ² Grundstücksfläche, davon ca. 9.000 m ² Supermarkt (ca. 140 Stp.)