

BESCHLUSSVORLAGE V0604/15 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	31.08.2015	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	13.10.2015	Vorberatung	
Stadtrat	29.10.2015	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauung- und Grünordnungsplan Nr. 930 Ä II "Zuchering - Weiherfeld" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens;

Satzungsbeschluss

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

- Die Stadt Ingolstadt erlässt gemäß §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der Planzeichenverordnung, der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 930 Ä II „Zuchering – Weiherfeld“ als

Satzung.

- Die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen eines Parallelverfahrens wird festgestellt.

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 Stadtrat hat in der Sitzung am 16.04.2015 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 930 Ä II „Zuchering – Weiherfeld“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Entwurf genehmigt. Im Zuge der Entwurfsgenehmigung hat der Stadtrat beschlossen, das in Ergänzung der nach dem ursprünglich dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegenden Planungsentwurf zulässigen Nutzungen in einem hierfür gekennzeichneten Bereich ausnahmsweise auch ein Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs zugelassen werden kann, sofern in einer Bedarfs- und Auswirkungsanalyse nachgewiesen wird, dass für den großflächigen Einzelhandel die Regelvermutung der Sondergebietspflicht nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) widerlegt und Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen werden können.

In der Zeit vom 28.05.2015 bis 29.06.2015 wurde der Planentwurf öffentlich ausgelegt sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die folgenden Stellen teilten im Rahmen der Beteiligung mit, dass ihrerseits keine Bedenken und Anregungen bestehen:

1. Markt Hohenwart vom 01.06.2015
2. Stadt Schrobenhausen vom 01.06.2015
3. Gesundheitsamt vom 02.06.2015
4. Gemeinde Elsendorf vom 05.06.2015
5. Gemeinde Aiglsbach vom 05.06.2015
6. Gemeinde Denkendorf vom 08.06.2015
7. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 08.06.2015
8. Planungsverband Region Ingolstadt vom 09.06.2015
9. Gemeinde Weichering vom 09.06.2015
10. Markt Reichertshofen vom 10.06.2015
11. Stadt Kelheim vom 10.06.2015
12. Gemeinde Langenmosen vom 16.06.2015
13. Gemeinde Schweitenkirchen vom 16.06.2015
14. Gemeinde Karlskron vom 17.06.2015
15. Autobahndirektion Südbayern vom 17.06.2015
16. Markt Kipfenberg vom 18.06.2015
17. Gemeinde Buxheim vom 18.06.2015
18. Gemeinde Hepberg vom 18.06.2015
19. Gemeinde Brunnen vom 19.06.2015
20. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken vom 22.06.2015
21. Gemeinde Karlshuld vom 22.06.2015
22. Markt Nassenfels vom 22.06.2015
23. Stadt Mainburg vom 22.06.2015
24. Gemeinde Pörnbach vom 22.06.2015
25. Gemeinde Berg im Gau vom 23.06.2015
26. Stadt Pfaffenhofen vom 23.06.2015
27. Regionaler Planungsverband Regensburg vom 23.06.2015
28. Regierung von Niederbayern vom 23.06.2015
29. Gemeinde Gachenbach vom 23.06.2015
30. Gemeinde Waidhofen vom 24.06.2015
31. Planungsverband Region Nürnberg vom 26.06.2015
32. Markt Wolnzach vom 26.06.2015
33. Stadtwerke Ingolstadt vom 30.06.2015
34. Gemeinde Aresing vom 30.06.2015
35. Gemeinde Baar-Ebenhausen vom 01.07.2015
36. Gemeinde Rohrenfels vom 09.07.2015

Hingegen brachten die Folgenden Bedenken bzw. Anregungen vor:

1. **Küblböck Projektentwicklungs-GmbH vom 10.11.2014**
2. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 01.06.2015**
3. **Umweltamt vom 02.06.2015**
4. **Markt Manching vom 08.06.2015**
5. **Ingolstädter Kommunalbetriebe vom 12.06.2015**
6. **Regierung von Oberbayern vom 15.06.2015 und vom 15.07.2015**
7. **Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 16.06.2015**
8. **Deutsche Bahn AG vom 16.06.2015**
9. **Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Ingolstadt vom 18.06.2015**
10. **Landratsamt Pfaffenhofen vom 22.06.2015**

11. Gartencenter Ingolstadt GmbH vom 22.06.2015
12. Stephan Grundbesitz GmbH & Co. KG vom 24.06.2015
13. Stadt Neuburg mit Schreiben vom 24.06.2015
14. Industrie- und Handelskammer vom 24.06.2015
15. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation vom 24.06.2015
16. Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. vom 24.06.2015
17. Gemeinde Oberhausen vom 26.06.2015
18. Tiefbauamt vom 26.06.2015
19. Markt Burgheim vom 26.06.2015
20. Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 26.06.2015
21. Zentralkläranlage Ingolstadt vom 29.06.2015
22. Große Kreisstadt Eichstätt vom 30.06.2015

Die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken (etwa in Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandel am Standort Weiherfeld insbesondere hinsichtlich der fehlenden integrierten Lage, einer möglichen Schwächung der Innenstadt bzw. generellen Kaufkraftverlagerungen, eines Widerspruchs zum SEEK 2008 etc.) werden an dieser Stelle nicht nochmals dezidiert aufgeführt, soweit diese inhaltlich im Rahmen der Abwägung im Zuge der Entwurfsgenehmigung durch den Stadtrat am 14.04.2015 behandelt worden sind. Soweit sich infolge des Nachtrags zur Beschlussvorlage im Rahmen der Entwurfsgenehmigung (ausnahmsweise Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs im Gewerbegebiet) neue Gesichtspunkte ergeben, die der Abwägung unterliegen, wurden diese nachfolgend in die jeweiligen Beschlussvor schläge der Verwaltung aufgenommen.

Vorab ist festzuhalten, dass vorbehaltlich der Bestätigung einer Bedarfs- und Auswirkungsanalyse durch die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs keine negativen Auswirkungen auf zentrale Lagen oder die Innenstadt zu erwarten sind.

Nachfolgend werden die Anregungen mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung versehen:

1. Küblböck Projektentwicklungs-GmbH vom 10.11.2014

Es wird die Erhöhung der Geschossflächenzahl im als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich Flurnummer 534/10 (Gemarkung Zuchering) auf 1,35 angeregt, wodurch sich der beispielhaft dargestellte Gebäudekörper realisieren ließe.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Planung wurde unter Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte nochmals mit dem Projektentwickler abgestimmt. Mit einer GFZ von 1,4 kann das Vorhaben realisiert werden.

2. Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 01.06.2015

Plangemäße Ausführung und Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften vorausgesetzt, besteht gegen den Bebauungsplan von Seiten der Berufsfeuerwehr Ingolstadt kein Einwand, wenn die im Schreiben vom 01.06.2015 aufgeführten Maßnahmen beachtet werden. Diese Maßnahmen betreffen die obligatorischen Anforderungen zur Löschwasserversorgung sowie zu den Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Es wurden bereits im vorangegangenen Verfahren (Überflur-)Hydrantenstandorte in Absprache mit den Fachämtern nach Umfang und Lage definiert und inzwischen realisiert, sollten diese nicht ausreichend sein, so sind in Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz zusätzliche Hydranten auf privatem Grund vorzusehen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den jeweiligen Vorhabenträger nachgewiesen werden. In den Hinweisen zu dem Bebauungsplan findet sich dazu die Nr. III.6.

3. Umweltamt vom 02.06.2015

a) Baumschutz

Müssen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes schutzwürdige Bäume gefällt, zerstört oder verändert werden, ist eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt zu beantragen. Dies hat sowohl durch den Erschließungsträger bereits vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wie Straßenbau, Kanalisation, Wasserversorgung zu erfolgen, als auch später durch die Grundstückseigentümer vor der Errichtung der Gebäude.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die zu erhaltenden Bäume sind im Bebauungsplan unter I.9 festgesetzt. Außerdem findet die Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt Anwendung.

b) Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft

Aufgrund der vorliegenden mittleren Grundwasserstände von 2,50 – 3,50 m unter GOK, kann bei Bauvorhaben, die in das Erdreich einbinden in Einzelfällen eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Auskünfte über den Baugrund werden von den Ingolstädter Kommunalbetrieben in aussagekräftiger Form z. B. als Grundwasserganglinien oder als Grundwasserhöhenlinienkarte für Planer, Bauherrn, Gutachter und für sonstige wasserwirtschaftliche Belange zur Verfügung gestellt. Sollte eine Grundwasserabsenkung notwendig sein, so ist die wasserrechtliche Erlaubnis hierzu (nach § 8 WHG i.V.m. Art 15 und 70 BayWG) bei der Stadt Ingolstadt zu beantragen.

4. Markt Manching vom 08.06.2015

Da sich aus Sicht des Marktes Manching nichts Relevantes geändert hat, wird die Stellungnahme vom 25.07.2014 aufrechterhalten. D.h. es werden keine Einwände gegen den Bebauungsplan erhoben, sondern es wird lediglich darauf hingewiesen, dass der Anschluss der Privatstraße des Bundes an die Bundesstraße 13 im Zusammenhang mit der Militärkonversion (Max-Immelmann-Kaserne) bereits jetzt anzudenken ist.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Eine Planung des Straßenanschlusses ist nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung. Außerdem handelt es sich um eine Privatstraße des Bundes sowie eine Bundesfernstraße, die jeweils nicht in der Baulast der Stadt Ingolstadt liegen. Überlegungen für eine eventuell erforderliche Umplanung bzw. Optimierung dieser Verkehrsanlagen sind ggf. außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens mit den zuständigen Straßenbaulastträgern vorzunehmen.

5. Ingolstädter Kommunalbetriebe vom 12.06.2015

Mit Schreiben vom 22.07.2014 hat der Bereich Wasserversorgung und Entwässerung bereits eine Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan abgegeben. Diese Stellungnahme hat weiterhin Bestand und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist noch folgender Hinweis zur Entwässerung zu beachten:

Innerhalb des im Osten des Plangebietes (südlich der Straße Am Hochfeld) „vorgeschlagenen Baukörpers“ befindet sich eine Entwässerungsleitung DN 400. Bei Bedarf ist die zwischen den Entwässerungsschächten Nr. 70502632 und 70502630 gelegene Haltung zurückzubauen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die mit Schreiben vom 22.07.2014 vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Haltung kann in Absprache mit dem Grundstückseigentümer, sofern aufgrund der tatsächlichen Gebäudeausrichtung erforderlich, zurückgebaut werden. Um die anfallenden Kosten gering zu halten, wäre ein vom Grundstückseigentümer auszuführender Rückbau in Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR anzustreben, hierzu wurden die Informationen und Kontaktdaten an die Stephan Grundbesitz GmbH & Co. KG weitergegeben.

6. Regierung von Oberbayern vom 15.06.2015 und vom 15.07.2015

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab zuletzt mit Schreiben vom 21.10.2014 im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung und per Mail vom 03.12.2014 zur gutachterlichen Bewertung der CIMA Beratung + Management GmbH (im Folgenden: CIMA) Stellungnahmen zu dem Vorhaben ab.

In der landesplanerischen Beurteilung vom 21.10.2014 kam die Regierung dabei zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei Berücksichtigung der folgenden Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht:

- a) Bei der Errichtung der Gebäude und Anlage der Verkehrsflächen ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- b) Im Rahmen der weiteren Planung soll durch eine geeignete Beschränkung des Flächenanteils für das Sortiment Blumen und Pflanzen sichergestellt werden, dass die bestehenden innerstädtischen Strukturen in diesem Sortimentsbereich nicht gefährdet werden.
- c) Die Randsortimente sind im Bebauungsplan auf gartenmarkttypische Randsortimente zu beschränken. Die Zweckbestimmung des geplanten Sondergebietes ist zu konkretisieren („SO Gartenfachmarkt“).

Um die Einhaltung dieser Maßgaben zu erreichen, sind im vorliegenden Bebauungsplan folgenden Festsetzungen getroffen worden:

- Zu a) Festsetzungen zu GFZ/GRZ
- Zu b) Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche für das Sortiment Schnittblumen auf 60 m²
- Zu c) Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche für Randsortimente für Glas / Porzellan / Keramik auf 20 m², für Accessoires auf 70 m², für Bastelartikel auf 20 m², für Dekoartikel auf 25 m², für Geschenkartikel auf 80 m², für Spielwaren auf 35 m², für Bücher auf 25 m², für Bekleidung auf 45 m² und für Saisonartikel auf 180 m². Das geplante Sondergebiet wurde mit der Zweckbestimmung „Gartenfachmarkt“ konkretisiert.

Mit den o.g. Festsetzungen kann den Maßgaben A.1 bis A.3 der landesplanerischen Beurteilung Rechnung getragen werden.

Die Planung steht insoweit den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Allerdings weist die höhere Landesplanungsbehörde darauf hin, dass die Planung hinsichtlich der nachträglich ergänzten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung den Erfordernissen der Raumordnung entgegensteht.

Ein Lebensmittel-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² sei als Einzelhandels-großprojekt zu bewerten, das in den Anwendungsbereich der LEP-Ziele 5.3 fällt.

Gem. LEP 5.3.2 (Z) habe die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebau-lich integrierten Standorten zu erfolgen. Die in diesem Ziel festgelegten Ausnahmevorausset-zungen seien im konkreten Fall nicht erfüllt. Der Vorhabenstandort sei nicht städtebaulich in-tegriert, da er nicht innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wes-entlichen Wohnanteilen liege bzw. daran angrenze. Ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich sei ebenfalls nicht gegeben. Die Bundesstraße B 16 habe hier zudem eine stark trennende Wirkung.

Der periphere Standort an einer überörtlich bedeutsamen Straße sei für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben nicht geeignet. Die Ansiedlung diene nicht der verbrauchernahen Versorgung und leistet einer Schwächung der benachbarten Zentralen Orte und der Ingolstäd-ter Innenstadt Vorschub.

Ein derartiges Einzelhandelsgroßprojekt sei im Gewerbegebiet nicht zulässig. Unabhängig von der baurechtlichen Zulässigkeit bzw. der Notwendigkeit der vorgeschlagenen Festsetzung er-scheine eine Widerlegung der Regelvermutung gem. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO schon des-halb nicht möglich, weil das Integrationserfordernis gemäß Ziel LEP 5.3.2 entgegen stünde und der Nachweis nicht unwesentlicher Auswirkungen auf die Verwirklichung dieses Ziels bzw. die intendierte Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung an diesem Standort nicht er-bracht werden könne.

Im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung und zum Schutz der Versorgungsfunktion der Innenstadt wird empfohlen, Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet grundsätzlich auszu-schließen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass den Anforderungen des Klimaschutzes Rech-nung getragen werden soll, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (...) (LEP 1.3.1 (G)). Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP 6.2.1 (G)). Es sollte dargestellt werden, inwiefern die Planung, bzgl. der Förderung regenerativer Energiequellen und der Energieeffizienzsteigerung optimiert ist bzw. werden kann (z.B. Nutzung regenerativer Energien, Wärmedämmung, Gebäudeausrichtung bzgl. solarer Energie, Kompaktheit der Ge-bäude und Vermeidung von Verschattung).

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Der Standort wurde im Raumordnungsverfahren 2007 als städtebauliche Randlage ange-sehen. Was den Projektstandort für den Gartenfachmarkt betrifft, ist diese Einstufung für dessen Ansiedlung unstrittig. Laut LEP 2013 gilt: „Ausnahmsweise können Flächen für Einzelhandels-großprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, auch in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden. Diese Einzelhandelsgroßprojekte verfügen über ein deutlich reduziertes Randsortiment des Innenstadtbedarfs und konnten auch nach bisheriger Rechtslage ausnahmsweise in Randlagen angesiedelt werden, da ihre Standorte besonders gut erreichbar sein und umfangreiche geeignete Flächen aufweisen müssen.“

Gemäß 5.3.2 (B) Abs. 2 LEP sind städtebaulich integrierte Lagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbin-dung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Es muss in Bezug auf die Einwendungen der Regierung eingeräumt werden, dass die Tatbestandsvoraussetzung „baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen“ – zumindest derzeit – (noch) nicht erfüllt ist. Hingegen ist eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ausweislich der Buslinie 11 bereits gewährleistet. Wochentags wird das Gebiet zwischen 7:00 und 18:00 Uhr neunmal am Tag, am Wochenende jeweils fünfmal am Tag zwischen 8:00 Uhr und 18:00 Uhr angefahren. Ebenso wurde durch den Anbau einer Geh- und Radwegbrücke über die Bahnlinie Ingolstadt – Augsburg und die B 16 die fußläufige Erreichbarkeit und die entsprechende Anbindung des Gewerbegebietes an den Ortsteil Zuchering erheblich verbessert.

Eine restriktive und kompromisslose Auslegung der Tatbestandsvoraussetzungen des LEP 2013 verkennt jedoch insbesondere den Umstand, dass infolge des in jüngster Vergangenheit erheblich gewachsenen und weiter ansteigenden Versorgungsbedarfs der im nahen Umfeld in der Max-Immelmann-Kaserne untergebrachten Flüchtlinge und Asylbewerber neue Anforderungen gegeben sind, die eine flexiblere Anwendung und Genehmigungspraxis für geboten erscheinen lassen. Diesem Umstand wurde bereits in einem 14 Punkte-Programm anlässlich der Gespräche mit dem Innenminister und der Sozialministerin des Freistaates Bayern am 30.07.2015 in Ingolstadt zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerber in der MIK Rechnung getragen, wonach unter Punkt 14 die Notwendigkeit eines Nahversorgers im Bereich des Gewerbegebietes Weiherfeld bestätigt wurde.

Über diese aktuelle Bedarfslage hinaus ist anzumerken, dass infolge des anhaltenden hohen Einwohnerzuwachses in allen Stadtteilen, auch im Stadtteil Zuchering, weitere Wohnbaugebiete entwickelt werden, die im nahen Umfeld des Gewerbegebietes Weiherfeld den baulichen Siedlungszusammenhang mit weiteren Wohnanteilen verdichten. Auch wenn diese zukünftige Entwicklung unter strenger rechtsdogmatischer Betrachtung des LEP zum heutigen Zeitpunkt noch nicht als Beleg für eine städtebaulich integrierte Lage gewertet werden kann, ist vor dem Hintergrund der vorweg genannten Situation und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung der Anforderungen des LEP (im Sinne der Begründung zu 5.3.2 LEP), vor dem Hintergrund der Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung, in der Abwägung aller maßgeblichen Gesichtspunkte die Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit eines Vollsortimenters mit bis zu 1.200 m² VK als vertretbar einzustufen. So ist diese ausnahmsweise Zulässigkeit an die Bedingung geknüpft, dass durch eine Bedarfs- und Auswirkungsanalyse in fachlicher Hinsicht belegt wird, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Ingolstadt (vorliegend auch im Ortsteil Zuchering) oder in den umliegenden Gemeinden zu erwarten sind. Unter dieser Voraussetzung ist auch die Vermutung der schädlichen Auswirkung eines „großflächigen“ Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO widerlegt, so dass dieser Einzelhandelsbetrieb nicht der Sondergebietspflicht unterliegt und grundsätzlich in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig ist.

Der Auffassung der höheren Landesplanungsbehörde, die in § 11 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Widerlegung der Regelvermutung könne nicht in den Bebauungsplan in Form der Ausnahmeregelung aufgenommen werden, ist nicht zu folgen. Diese gesetzlich explizit aufgeführte Möglichkeit sieht vor, dass für großflächige Supermärkte bis 1.200 m² Geschossfläche im Einzelfall widerlegt werden kann, dass von ihnen sondergebietsrelevante schädliche Einflüsse ausgehen. Im vorliegenden Fall wurde somit lediglich die gesetzlich vorgesehene Regelung explizit in den Bebauungsplan übernommen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird hierdurch noch keine abschließende Festlegung über die Zulässigkeit des Vorhabens getroffen. Durch die geforderte Bedarfs- und Auswirkungsanalyse werden also ggf. Anhaltspunkte für eine von der Regelvermutung abweichende Beurteilung nachgewiesen, wonach dann geprüft werden kann, ob der Betrieb nach den Maßstäben des § 11 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten oder auch im Gewerbegebiet zulässig ist.

Mit dieser, der aktuellen Entwicklung angepassten Beschlusslage des Stadtrates wird auch das vom Stadtrat seinerzeit beschlossene Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) aus dem Jahre 2008 modifiziert, das im Bereich des Standortes Zuchering Weiherfeld noch die Ansiedlung von Anbietern aus dem Bereich Lebensmittel ausgeschlossen hatte. Auch das Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept, welches im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB bei der Abwägung im Bauleitplanverfahren einer besonderen Berücksichtigung unterliegt, wird in der gegenwärtig anstehenden Fortschreibung den aktuellen Entwicklungen Rechnung tragen. Die dem Landesentwicklungsprogramm zugrunde liegende Zielvorgabe einer zeitgemäßen Fortentwicklung aller relevanten Zentren muss hierbei sowohl unter versorgungspolitischen Gesichtspunkten als auch in städtebaulicher Hinsicht das richtungsweisende Leitmotiv sein.

Im Übrigen sind abgesehen von der festgesetzten Ausnahme im Gewerbegebiet lediglich Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 700 m² Verkaufsfläche zulässig, für die zusätzlich Sortimente des Innenstadtbedarfs (Schuhe und Lederwaren, Bekleidung, Baby- und Kinderartikel, Uhren und Schmuck, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Brillen und Zubehör sowie optische Erzeugnisse) ausgeschlossen sind.

Die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, wird unterstützt durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand. Eine zwangsweise Regelung, etwa durch das Vorschreiben entsprechender Photovoltaik-Installation, entspricht nicht der gängigen Praxis der Stadt Ingolstadt. Zwar ist es auch städtebauliches Ziel der Stadt Ingolstadt, die Möglichkeiten der Solarenergienutzung zu begünstigen, z.B. durch entsprechende Situierung der Baukörper, dies bleibt ansonsten aber der freien Entscheidung der Bauherren überlassen und wird nicht durch entsprechende Festsetzungen erzwungen. Eine solche Vorgehensweise bedürfte einer entsprechenden politischen Grundsatzentscheidung des Stadtrates, da eine derartige Regelung im Einzelfall (wie im hier behandelten Bebauungsplan Nr. 930 Ä II) eine nicht akzeptable Ungleichbehandlung darstellen würde.

7. Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 16.06.2015

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 930 Ä II besteht seitens des Staatlichen Bauamts Ingolstadt grundsätzlich Einverständnis, wenn die Auflagen der Stellungnahme vom 08.08.2014 berücksichtigt werden, d.h. Baubeschränkungs- und Bauverbotszone beachtet werden, der Verkehr auf der Bundesstraße 16 nicht geblendet, getäuscht oder abgelenkt wird, das Baugebiet entlang der Bundesstraße 16 mit einem lückenlosen Zaun eingefriedet wird und bei einer verkehrlichen Entwicklung entgegen der Prognose des Verkehrsgutachtens des Ingenieurbüros gevas humpenberg & partner die Kosten einer notwendigen Änderung durch die Stadt Ingolstadt getragen werden (§12 Abs. 1 FStrG).

Des Weiteren wird auf die Festlegungen der Aktennotiz der Gartencenter Ingolstadt GmbH vom 29.05.2015 verwiesen, in welcher die Ergebnisse des Gesprächs vom 27.05.2015 beim Staatlichen Bauamt festgehalten sind. Demzufolge erklärt das Staatliche Bauamt, dass im Rahmen des Bauantragverfahrens die Freigabe für den Genehmigungsplan vom 13.05.2015 gegeben wird, sofern der überbaute Bereich mindestens 27 m von der Straßenkante entfernt ist.

Über den Bau der Geh- und Radwegbrücke über die Bundesstraße 16 ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung zwischen der Stadt Ingolstadt und der Straßenbauverwaltung abzuschließen. Hierzu bedarf es im Vorfeld einer Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt über die Detailplanung des Brückenbauwerks.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen aus der Stellungnahme vom 08.08.2014 wurden bereits berücksichtigt und finden sich (zusammen mit den Vereinbarungen aus der Aktennotiz mit der Gartencenter Ingolstadt GmbH vom 29.05.2015) in der vorliegenden Planung wieder. Insbesondere wurde mit der festgesetzten Einfriedungslinie der geforderten Einzäunung entlang der Bundesstraße Rechnung getragen und die Festsetzungen unter I.13 übernehmen den angegebenen Bereich für Baubeschränkungs- und Anbauverbotszone.

Die Planung und Abstimmung hinsichtlich der Geh- und Radwegbrücke über die Bundesstraße 16 ist nicht Teil des aktuellen Verfahrens.

8. Deutsche Bahn AG vom 16.06.2015

Die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, gibt folgende Gesamtstellungnahme der Deutschen Bahn AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zu der Bauleitplanung ab:

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung sind Flächen der DB AG enthalten, für die derzeit keine Freistellung von Bahnbetriebszwecken, gemäß § 23 AEG durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA), besteht.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um eine Teilfläche (von ca. 798 m²) des Flurstücks 419 der Gemarkung Zuchering.

Diese überplante Bahnfläche ist eine gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage, die nicht der Planungshoheit der Kommune sondern dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegt. In jedem Fall ist damit die betreffende Fläche sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bebauungsplanes freigestellt.

Bis zur Freistellung, gemäß § 23 AEG durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA), sind die planfestgestellten und gewidmeten Bahnflächen nachrichtlich als solche im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan gemäß Planzeichenverordnung darzustellen.

Veränderungen im Bereich der Bahngrenzen bedürfen einer gesonderten Zustimmung. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückeigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die genannte Bahnfläche wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Eine Überplanung findet somit nicht mehr statt. Im Übrigen werden die Hinweise der Deutschen Bahn zur Kenntnis genommen.

9. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Ingolstadt vom 18.06.2015

Der Landesverband für Vogelschutz in Bayern e.V. lehnte bereits im Zuge der ersten Verfahrensbeteiligung die geplante Änderung ab.

Die Bedenken werden erneut vorgebracht und die Stellungnahme vom 04.08.2014 wie folgt ergänzt:

Vorbemerkung und allgemeine Begründung

Für den Landesbund für Vogelschutz sind der Erhalt der natürlichen Lebensräume und die Sicherung der Artenvielfalt Handlungsgrundlage. Durch die beschlossenen Biodiversitätsstrate-

gien verpflichten sich Politik und Verwaltung ebenfalls zum Handeln.

Aktuell hat am 29.07.2014 der Bayerische Ministerrat das ressortübergreifende Programm „NaturVielfaltBayern – Biodiversitätsprogramm Bayern 2030“ beschlossen. Dazu haben alle Ministerien Vorschläge unterbreitet, wie sie den Schutz der Biodiversität verstärken wollen.

Explizit wird auch die hohe Flächenversiegelung von Naturflächen durch Industrie- und Wohnungsbau und Verkehrsflächen in Deutschland von täglich mehr als 100 Hektar angeführt. Die Stadt Ingolstadt nehme in puncto Flächenversiegelung einen Spitzenplatz in Bayern ein, obwohl das Bayerische Staatsministerium eindringlich zum Flächensparen auffordere. Das Ansiedlungsbegehren eines Großbetriebes – wie im vorliegenden Fall – rechtfertigt nicht grundsätzlich die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes, vielmehr müsse auch hier dem Gebot des Flächensparens Rechnung getragen werden.

Die zwar bereits als Gewerbefläche ausgewiesene, aber aktuell landwirtschaftlich genutzte, Fläche gehe durch die Bebauung unwiederbringlich als Lebensraum für Feldvogelarten verloren.

Die Stadt Ingolstadt stelle derzeit kein öffentlich zugängliches Ausgleichsflächenkataster zu Verfügung, durch das nachvollziehbar wäre, inwiefern die mit der Ausgleichsflächenschaffung verbundenen Ziele der Erhaltung bestimmter Tier- und Pflanzenarten erfolgreich umgesetzt werden bzw. auch in Zukunft gewährleistet sind. Grundsätzlich werde davon ausgegangen, dass für die vorhabengegenständliche Fläche die im Rahmen der Eingriffsregelung vorgesehenen Ausgleichsflächen geschaffen wurden.

Eine bekannte Ausgleichsfläche „Stillgewässer mit Uferschwalbenbrutwand“ südlich der B16 erfülle jedoch das zu Grunde liegende Ausgleichsziel nicht mehr, denn das Stillgewässer sei mittlerweile vollkommen mit Schilf bewachsen.

Ergänzungen

Neben den naturschutzrechtlichen Aspekten werden folgende Anmerkungen abgegeben:

Die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans berücksichtigen in keiner Weise die Auswirkungen der Infrastruktur und die dadurch zusätzlichen Auswirkungen auf den Menschen, Flora und Fauna.

Die zu erwartenden Verlagerungen der Quellverkehre auf die Achse B13 / Münchner Str. / Oberstimmer Str. / Zuchering müssen in einer Umweltverträglichkeitsprüfung geklärt werden.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Weiherfeld belastet durch den verstärkten Quellverkehr den genannten Bereich zusätzlich an den Wochenenden.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen bieten keine definitiven Aussagen über notwendige Ausgleichsmaßnahmen an. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen müssen die Biotopvernetzung im Stadtgebiet eindeutig festlegen und fördern.

Neben der Definition dieser Flächen ist auch das Pflegemanagement durch einen Landschaftspflegeverband zu regeln. Um die Entwicklungsziele städtischer Ausgleichsflächen zu erreichen und ein entsprechendes Pflegemanagement zu sichern, wird die Gründung eines Landschaftspflegeverbandes in Ingolstadt vorgeschlagen.

Ein weiteres Ausgleichspotential wird in einer extensiven Dachbegrünung der vorgesehenen Bebauung gesehen. Dabei sind direkte finanzielle Zuwendungen, indirekte Anreize oder auch verbindliche gesetzliche Vorgaben denkbar.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Mit der vorliegenden Planung wird entgegen den Ausführungen des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e.V. (Kreisgruppe Ingolstadt) der Grundsatz des Flächensparens nicht missachtet. Durch die Überplanung von ohnehin bereits mit Baurecht versehenen Flächen wird eine zusätzliche Flächenversiegelung vermieden. Zwar wird die Fläche aktuell noch landwirtschaftlich genutzt, doch wäre ein den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan Nr. 930 Ä I entsprechender Bauantrag bereits zu bewilligen, sodass die landwirtschaftliche Nutzung

durch eine Aufgabe der vorliegenden Planung keinesfalls auf Dauer gesichert wäre. Da aber eine bereits überplante Fläche für das Bauvorhaben herangezogen wird, ist keine Ausweisung von Baurecht an neuer Stelle notwendig, sodass keiner zusätzlichen Flächenversiegelung Vorschub geleistet wird.

Die Ausgleichsflächen aller Baugebiete werden bisher bei der Stadt Ingolstadt durch die zuständigen Fachämter (Gartenamt und Umweltamt) betreut und unterhalten. Dabei sind auch gegenwärtig bereits sowohl die Auswahl nach der naturschutzrechtlichen Eignung zum Ausgleich des Eingriffs als auch die Herstellung sowie die Pflege der Flächen sichergestellt. Im Rahmen des Monitorings (§ 4c BauGB) wird die Überwachung erheblicher und insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen der Pläne auf die Umwelt in der Durchführungsphase gewährleistet, sodass die Möglichkeit geschaffen ist, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Information über eine angebliche Problematik bei einer dem Landesbund für Vogelschutz bekannten Ausgleichsfläche, konnte aufgrund der fehlenden konkreten Lagebezeichnung nicht nachvollzogen werden, ist aber definitiv nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Die Ausgleichsflächen, die für den Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan notwendig werden, sind entgegen der Ausführungen des Landesbundes für Vogelschutz den ausgelegten Unterlagen zu entnehmen. Die Ausgleichflächen sind im Bebauungsplan unter I.10 festgesetzt und auch die Begründung geht in II. Umweltbericht sowie III. Anhang auf die notwendigen Ausgleichsflächen ein.

Den Vorschlag einer extensiven Dachbegrünung als weiteres Ausgleichspotential ist im Bebauungsplan bereits vorgesehen. Die Festsetzungen bestimmen unter I.9 unter anderem, dass im gesamten Bebauungsplanbereich neben der auf der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen auf den Baugrundstücken die Begrünung mindestens 15% der maßgebenden Gesamtgrundstücksgröße zu betragen hat. Die Grünfläche kann auch über Dachbegrünung nachgewiesen werden, sofern sie nicht im Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen werden kann. Zusätzlich sind ungegliederte Außenwände im Gewerbegebiet mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur ist von Seiten des Verkehrsgutachters gevas humpenberg & partner festgestellt worden, dass keine gravierenden Probleme auftreten werden. Insbesondere beträgt die Zunahme der Verkehrsbelastung vom Prognose-Nullfall 2025 zum Planfall 2025 auf der B16 am Knoten 03 nur ca. 3% (vgl. Abbildungen 4 und 6), sodass auch nicht mit einer deutlichen Zunahme schädlicher Immissionen etc. durch die vorliegende Planung zu rechnen ist.

Der Umweltbericht geht unter II.2 außerdem auf die einzelnen Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter) ein. Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt nur in Fällen, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorgeschrieben sind. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall.

10. Landratsamt Pfaffenhofen vom 22.06.2015

Zu den zwischenzeitlich überarbeiteten und in der Fassung vom 16.04.2015 öffentlich ausliegenden Verfahrensunterlagen wird wie folgt Stellung genommen:

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren bestehen Bedenken.

Das Landratsamt Pfaffenhofen weist auf die Schreiben vom 18.07.2006 und 11.06.2007 zum Bebauungsplanverfahren 930 Ä I hin, in denen Bedenken gegen die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten geäußert wurden. Auf die Ausführungen wird verwiesen.

Die vorgesehene Planung kann u.a. bedeutende Kaufkraftverlagerungen aus den Gemeinden des Landkreises und z.B. verkehrliche Verlagerungen zur Folge haben sowie die Entwicklung der Kommunen des Landkreises erschweren.

Darüber hinaus wird bezüglich der in direkter Nachbarschaft vorhandenen Konversionsfläche der Max-Immelmann-Kaserne auf eine gemeinsame gemeindeübergreifende Entwicklung hingewiesen (siehe RP 10 Ingolstadt B II 3.2 G).

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Mögliche Kaufkraftverlagerungen aufgrund der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben im Gewerbegebiet Weiherfeld können nicht völlig ausgeschlossen werden. Durch die Bauleitplanung ist allerdings auch kein Konkurrentenschutz vorzunehmen, sondern lediglich die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Einhaltung der im Landesentwicklungsprogramm bzw. Regionalplan vorgegebenen Ziele sicherzustellen. Dies ist ausweislich des vorliegenden Gutachtens und der landesplanerischen Überprüfung für den Gartenfachmarkt gewährleistet und wird durch die Festsetzung der notwendigen Bedarfs- und Auswirkungsanalysen nach einem entsprechenden Gutachten auch für den Lebensmittelmarkt sichergestellt. Im Weiteren wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Punkt 6) verwiesen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung für das Gartencenter auf die Infrastruktur ist von Seiten des Verkehrsgutachters gevas humpenberg & partner festgestellt worden, dass keine gravierenden Probleme auftreten werden. Insbesondere beträgt die Zunahme der Verkehrsbelastung vom Prognose-Nullfall 2025 zum Planfall 2025 auf der B16 (untersucht wurden vier Zu-/Ausfahrten des Gewerbegebietes zur Bundesstraße 16 sowie die durchgehende Fahrbahn der B16) nur ca. 3%.

Derzeit läuft die Flächennutzungsplanänderung im Bereich der Konversionsfläche der Max-Immelmann-Kaserne, das bisherige Sondergebiet militärische Nutzung wird als Fläche für Gemeinbedarfsnutzung ausgewiesen. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden nach den planungsrechtlichen Verfahrensvorschriften die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Weiterhin wurde bereits im Vorfeld die Möglichkeit der temporären Zwischennutzung eines Teils der Truppenunterkunftsgebäude zur Unterbringung von Asylbewerbern mit der Landesregierung, dem Landkreis Pfaffenhofen und der Marktgemeinde Manching abgestimmt. Die weitere Entwicklung der Fläche ist aber nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung.

11. Gartencenter Ingolstadt GmbH vom 22.06.2015

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplans Nr. 930 Ä II, Zuchering – Weiherfeld, werden folgende Einwendungen erhoben:

Entlang des westlichen Bereichs des Grundstücks SO 3 (Gartencenter) überschreitet die Schemaskizze des geplanten Gartencenters im Bereich der Freifläche die Baugrenze. Es wird daher im Rahmen einer Anpassung um entsprechende Verschiebung dieser Baugrenze nach Westen hin gebeten.

Aufgrund der erfolgten Herstellung einer weiteren Abbiegespur von der B 16 in Richtung Weiherfeld verschiebt sich die Anbauverbotszone weiter in Richtung Süden, sodass davon eine geplante Parkplatzreihe des zukünftigen Gartencenters betroffen ist. Außerdem liegt ein Teil des geplanten Gebäudes im Bereich der Baubeschränkungszone. Diesbezüglich wurde am 27.05.2015 ein Gespräch mit dem Staatlichen Bauamt geführt. Die entsprechende Aktennotiz wird mit der Bitte um Berücksichtigung beigelegt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Geschossflächenzahl im Bereich des künfti-

gen SO 3 im Bebauungsplan Nr. 930 Ä I mit 1,0 angegeben ist. Anstelle dessen wurde nun eine maximale Bruttogeschossfläche von 9.000 m² festgesetzt. Es wird um Beibehaltung der Geschossflächenzahl von 1,0 gebeten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Planungen wurden inzwischen mit dem Projektentwickler soweit abgestimmt, dass eine Realisierung des Vorhabens mit den aktuellen Festsetzungen möglich ist. Die Auflagen des Staatlichen Bauamtes sind berücksichtigt (vgl. Beschlussempfehlung der Verwaltung zu Nr. 7) und es wurde von Seiten des Staatlichen Bauamtes bereits erklärt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Freigabe für den Genehmigungsplan vom 13.05.2015 gegeben wird, sofern der überbaute Bereich mindestens 27 m von der Straßenkante entfernt ist.

12. Stephan Grundbesitz GmbH & Co. KG vom 24.06.2015

Hinsichtlich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 930 Ä I Zuchering - Weiherfeld wird festgestellt, dass im Bereich der Bushaltestelle, gegenüber der Einmündung Oberstimmer Straße in den Hochfeldweg keine Ein- und Ausfahrt zu dem Gesamtgrundstück, welches sich aus den Flurnummern 534/6, 534/8 und 534/37 zusammensetzt, vorhanden ist. Da auf die bisher dargestellte Zufahrtssituation vertraut wurde, wird um Beibehaltung der ursprünglichen Ein- und Ausfahrtssituation gebeten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die im Rahmen der Beteiligung hinsichtlich der Verkehrssicherheit vorgebrachten Bedenken sind im Bauleitplanverfahren zu beachten. Durch den inzwischen bereits erfolgten Abstimmungstermin zwischen der Stephan Grundbesitz GmbH & Co. KG und dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation konnte bereits eine für beide Seiten akzeptable Lösung gefunden werden, indem an der kritisierten Stelle lediglich eine Ausfahrt festgesetzt wird.

13. Stadt Neuburg mit Schreiben vom 24.06.2015

Es wird vollinhaltlich auf die Stellungnahme vom 28.07.2014 im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung verwiesen.

Die Stadt Neuburg lehnt demnach die geplante Erweiterung der Sondergebietsflächen und zusätzliche Sortimentserweiterung ab, da sie hierdurch eine weitere Gefährdung des Mittelzentrums befürchtet. Thematisch bezieht sich die Stadt Neuburg auf die dezentrale Lage, Akkumulation und Kaufkraftabschöpfung, Verkaufsfläche des Möbelhauses, Innenstadtrelevanz der Sortimente und Verkehrliche Auswirkungen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Sämtliche von der Stadt Neuburg vorgetragenen Bedenken wurden den Stadtratsgremien zur Entscheidung und Genehmigung der Planungsentwürfe bereits in der Beschlussvorlage V00227/15 vom 12.02.2015 vorgetragen und entsprechend den Beschlussempfehlungen der Verwaltung in die Abwägung eingestellt. Mit Schreiben vom 26.05.2015 wurde die Stadt Neuburg über die öffentliche Auslegung im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und darauf hingewiesen, dass die vom Stadtrat genehmigten Planungsunterlagen sowie das Beschlussprotokoll im Internetauftritt der Stadt Ingolstadt zur Einsichtnahme zur Verfügung stehen. Mit dem erneuten Verweis auf die damalige Stellungnahme vom 28.07.2014 hat die Stadt Neuburg im Zuge der Trägerbeteiligung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB ihre Bedenken aufrechterhalten. Inhaltlich hat die Stadt Neuburg jedoch keine neuen Gesichtspunkte vorgebracht, so dass diesbezüglich auch bei der Schlussabwägung des Stadtrates auf die Entscheidung bei der Entwurfsgenehmigung verwiesen werden kann.

Im Übrigen wird auf die Beschlussempfehlung zum Vorbringen der Regierung – höhere Lan-

desplanungsbehörde – unter Punkt 6 verwiesen. Die von der Stadt Neuburg geäußerten Bedenken entsprechen inhaltlich auch dem Vorbringen der Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde. Auf die hierzu verfasste Beschlussempfehlung der Verwaltung unter Nr. 6 dieser Vorlage wird verwiesen.

14. Industrie- und Handelskammer vom 24.06.2015

Es wird auf das Schreiben vom 20.08.2014, in dem die Ansiedlung des Dehner-Gartenmarkts abgelehnt wird, verwiesen. Diese Position wird unverändert aufrechterhalten.

Die Regierung von Oberbayern stellt in der Zusammenfassung und Gesamtabwägung ihrer – positiven – landesplanerischen Beurteilung zum geplanten Gartenmarkt abschließend Folgendes fest: „Aus landesplanerischer Sicht ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der weitere Ausbau der Einzelhandels und insbesondere die Ansiedlung zusätzlicher, gerade innenstadtrelevanter Sortimente an dem Standort kritisch gesehen wird, da sich dadurch die Wettbewerbssituation der Innenstädte im Einzugsbereich des Vorhabens verschlechtern kann.“

Aus diesem Grund wird die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsflächen im Gewerbegebiet an diesem Standort abgelehnt.

Der Erhalt und die Sicherung der Attraktivität der zentralen Einkaufslagen bzw. der Innenstädte ist eine Kernforderung der Industrie- und Handelskammerorganisation.

Nachdem die Innenstadt von Ingolstadt bereits jetzt einem starken Konkurrenzdruck und einem starken Kaufkraftabfluss an periphere Einzelhandelsflächen ausgesetzt ist, wird dafür plädiert, ein Einzelhandelskonzept für Ingolstadt zu entwickeln und damit die Lebensfähigkeit der zentralen Einkaufslagen sowie die Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Ingolstadt zu sichern

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern ist zu entnehmen, dass neben der für verträglich erklärten Ansiedlung des Gartenfachmarktes weiterer insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel durch die Bauleitplanung ausgeschlossen werden sollte. Die Ausweisung eines ausnahmsweise zulässigen Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² widerspricht dieser Forderung im vorliegenden Fall nicht, da die erforderliche Analyse ausdrücklich nachweisen muss, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Ingolstadt oder in den umliegenden Gemeinden zu erwarten sind. Die Zulässigkeit des Vorhabens ergibt sich nur für den Fall, dass sowohl durch die geforderte Bedarfs- und Wirkungsanalyse Anhaltspunkte für eine von der Regelvermutung abweichende Beurteilung nachgewiesen werden und die anschließende Prüfung ergibt, dass der Betrieb nach den Maßstäben des § 11 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO auch im Gewerbegebiet zulässig ist.

Abgesehen von der festgesetzten Ausnahme sind im Gewerbebetrieb lediglich Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 700 m² Verkaufsfläche zulässig, für die zusätzlich Sortimente des Innenstadtbedarfs Schuhe und Lederwaren, Bekleidung, Baby- und Kinderartikel, Uhren und Schmuck, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Brillen und Zubehör sowie optische Erzeugnisse ausgeschlossen sind.

15. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation vom 24.06.2015

In Bezug auf die Fläche SO2 wird eine Zu- und Ausfahrt direkt gegenüber der Einmündung der Oberstimmer Straße in die Straße Am Hochfeldweg als nicht verkehrssicher betrachtet. Im Rahmen des laufenden Bauantragsverfahrens wurde jedoch bereits in Abstimmung mit dem Eigentümer eine gemeinsame Abstimmung bezüglich der Zufahrtssituation zu dieser Fläche vorgenommen. Es wurde vereinbart, dass an dieser Stelle eine reine Ausfahrt liegen wird. Die Zufahrt erfolgt über den bestehenden Parkplatz, welcher sich ebenfalls im Eigentum des Bau-

herrn befindet. Daher wird um nachrichtliche Aufnahme einer reinen Ausfahrt in den Bebauungsplan gebeten.

Darüber hinaus wird bezugnehmend auf die Stellungnahme vom 06.08.2014 darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan dargestellte nördliche Zufahrtssituation zur Fläche SO3, Parkplatz Dehner-Gartenmarkt und Parkplatz Globus-Baumarkt/Möbelhof als nicht verkehrssicher erachtet wird. Generell handelt es sich dabei um private Grundstückszufahrten, welche verkehrsrechtlich anders zu bewerten sind, als ein ins öffentliche Straßennetz eingegliedertes vierarmiger Knotenpunkt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Zufahrtssituation zum SO2 wurden entsprechend der bereits mit dem Eigentümer getroffenen Absprache gelöst. An dieser Stelle ist eine reine Ausfahrt vorgesehen, um eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung zu gewährleisten und die Einmündung der Oberstimmer Straße durch den Wegfall zusätzlicher Fahrbeziehungen zu entlasten.

Für die als nicht verkehrssicher erachtete Zufahrt zum SO 3 kann im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf eine möglichst verkehrszuträglich Gestaltung hingewirkt werden, etwa durch das Vorsehen entsprechend breiter Ausfahrbereiche, die die Ausweisung einer separaten Linksabbiegerspur zulassen.

16. Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. vom 24.06.2015

Der Projektstandort befindet sich im Süden Ingolstadts in Stadtrandlage. Durch die unmittelbare Lage an der in Ost-West-Richtung verlaufenden B16 und der Nähe zur in Nord-Süd-Richtung verlaufenden B16a ist das Gewerbegebiet „Zuchering - Weiherfeld“ im Individualverkehr sehr gut zu erreichen. Über einen unmittelbar zugeordneten bzw. angemessen zu erreichenden ÖPNV-Anschluss verfügt das Gewerbegebiet hingegen nicht. Alles in allem ist der Standort somit eindeutig als PKW-orientiert einzustufen. Hierfür spricht auch die umfassende Zahl an Stellplätzen, die der gesamten Einzelhandelsagglomeration direkt zugeordnet ist.

Das Projektumfeld ist neben den bereits genannten großflächigen Einzelhandelsbetrieben v.a. durch die östlich angrenzende Immelmann-Kaserne geprägt. Das weitere Standortumfeld besteht vorwiegend aus Grünflächen bzw. Wasserflächen. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in ca. 600 m Entfernung nördlich der B 16 (Zuchering).

Eine städtebauliche Integration des Standortes ist anzuzweifeln bzw. nicht gegeben.

Durch die bestehenden Einzelhandelsbetriebe und die gute verkehrliche Erreichbarkeit ist die Fachmarkttagglomeration in „Zuchering - Weiherfeld“ bereits jetzt, nochmals verstärkt nach der Ansiedlung des geplanten Gartenfachmarktes, als starker und attraktiver Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet von Ingolstadt einzustufen.

Unbeachtet einer möglichen städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Gartenmarktes lautet eine wichtige Handlungsempfehlung des SEEK Ingolstadt (2008) „keinen zusätzlichen Konkurrenzstandort zur Altstadt und den umliegenden Mittelzentren zu schaffen“. Die bereits heute ausstrahlungsstarke Standortagglomeration in „Zuchering - Weiherfeld“ wird durch die Angebotsergänzung mittels eines großflächigen und perspektivisch attraktiven Gartenmarktes sicherlich weiter gestärkt, die Konkurrenzwirkung wird demnach perspektivisch weiter zunehmen. Eine Vereinbarkeit mit der o.g. Handlungsempfehlung des SEEK Ingolstadt ist nach Erachten des Bund der Selbständigen dadurch nur bedingt gegeben.

Durch die vorgesehene Ansiedlung kann der Projektstandort seine Position im gesamtstädtischen wie regionalen Einzelhandels- und Standortgefüge sichern und stärken, wodurch potenzielle zusätzliche Investitionen und Einzelhandelsansiedlungen im Umfeld der Märkte denkbar bzw. zu erwarten sind – speziell auf dem zugehörigen Gewerbegebiet. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den im Standortbereich „Zuchering - Weiherfeld“ ge-

hörenden Gewerbegebieten reichen nicht aus, um die Ansiedlung weiterer Fachmärkte zu verhindern. Neben den getroffenen Nutzungsbeschränkungen sollte daher weiterer Einzelhandel bzw. speziell weiterer zentrenrelevanter (inklusive nahversorgungsrelevanter) Einzelhandel planungsrechtlich zwingend komplett ausgeschlossen werden.

Das Gewerbegebiet „Zuchering - Weiherfeld“ nimmt bereits in der derzeitigen Form eine hohe Attraktivität und Anziehungskraft ein. Zusätzliche Angebote würden die Position dieser im südlichen Stadtrandbereich von Ingolstadt gelegenen Fachmarkttagglomeration zu Ungunsten anderer Handelsstandorte und speziell integrierter Zentren im Stadtgebiet wie auch im Umland deutlich stärken. Eine Weiterentwicklung dieser Zentren kann dadurch perspektivisch deutlich eingeschränkt bzw. im Worst-Case-Fall komplett unterbleiben. Darüber hinaus ist es aus Sicht des Bundes der Selbständigen zwingend notwendig, eine mit den Festsetzungen des zu beurteilenden Bebauungsplanes möglichen Ergänzung der Fachmarkttagglomeration durch weitere Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich auszuschließen, d.h. die Nutzungsbeschränkungen der Gewerbegebiete durch einen kompletten Einzelhandelsausschluss bzw. speziell von jedweden zentrenrelevanten Einzelhandel zu ergänzen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Unbestritten ist der Projektstandort durch die unmittelbare Lage an der in Ost-West-Richtung verlaufenden B16 und der Nähe zur in Nord-Süd-Richtung verlaufenden B16a im Individualverkehr sehr gut zu erreichen. Zusätzlich ist aber das Gebiet über die Endhaltestelle der Linie 11 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Wochentags wird die Haltestelle „Weiherfeld“ zwischen 7:00 und 18:00 Uhr neunmal am Tag, am Wochenende jeweils fünfmal am Tag zwischen 8:00 Uhr und 18:00 Uhr angefahren.

Von der der aktuell als Flüchtlingsunterkunft genutzten Max-Immelmann-Kaserne, die sich direkt im Osten an den Planbereich anschließt, ist außerdem die fußläufige Erreichbarkeit des Gebiets gegeben. Durch den Bau einer Geh- und Radwegbrücke über die Bahnlinie Ingolstadt – Augsburg und die B16 wird außerdem die Anbindung an den Ortsteil Zuchering verbessert. Hinsichtlich des aufgrund der fehlenden Integration problematisierten Standortes wird auf die Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Punkt 6) verwiesen.

Bei der Beurteilung des Standortes kann die städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Gartenmarktes auch im Hinblick auf die anderslautende Handlungsempfehlung des SEEK Ingolstadt (2008) „keinen zusätzlichen Konkurrenzstandort zur Altstadt und den umliegenden Mittelzentren zu schaffen“ nicht außer Acht gelassen werden. Im Gegenteil ist es so, dass sowohl die Aussagen der Regierung von Oberbayern im Rahmen des vereinfachten Raumordnungsverfahrens als auch die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung durch die CIMA aktuelle Aussagekraft haben, während das SEEK 2008 unter den heutigen Gegebenheiten auf der Grundlage der gestiegenen Einwohnerzahlen, der heute maßgeblichen Kaufkraft und der aktuellen Flächenumsatzleistungen verifiziert werden müsste. Um zukünftig eine aussagekräftige Grundlage für entsprechende Entscheidungen zu haben, wurde die Aktualisierung bzw. Fortschreibung des SEEK durch die Stadt Ingolstadt bei einem externen Gutachter bereits beauftragt.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen soll die Ansiedlung weiterer Fachmärkte und Einzelhandelsstandorte keinesfalls vollständig ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen reichen aber aus, um mit der Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente und der Höchstbegrenzung der Verkaufsflächen negative Einflüsse auf die Entwicklung der Innenstadt oder anderer Zentraler Orte zu verhindern.

17. Gemeinde Oberhausen vom 26.06.2015

Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 930 Ä II „Zuchering – Weiherfeld“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren werden keine Einwände vorgebracht. Die Gemeinde Oberhausen weist jedoch darauf hin, dass durch die Mehrung des Verkehrsaufkommens ein zukunftssträchtiger (mind. Dreispuriger) Ausbau der B16 Zuchering - Donauwörth anzustreben ist und keine Erweiterung des Burgwaldberges (weitere Brücke) von Seiten der Gemeinde Oberhausen unterstützt wird.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Dies wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planungen für den vorgesehenen Gartenmarkt wurde auch eine Verkehrsuntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft gevas humberg & partner vorgenommen. Gemäß deren Ausführungen können die, durch die neue Nutzung im Gewerbegebiet Zuchering – Weiherfeld auftretenden Verkehrsmengen über die im Umfeld des Vorhabens vorhandenen Knotenpunkte abgewickelt werden. Insbesondere beträgt die Zunahme der Verkehrsbelastung im Prognose-Nullfall 2025 zum Planfall 2025 auf der B16 (untersucht wurden vier Zu-/Ausfahrten des Gewerbegebietes zur Bundesstraße 16 sowie die durchgehende Fahrbahn der B16) nur ca. 3%. Die Bundesstraße B16 wird daher maßgeblich durch die grundsätzliche Zunahme des Verkehrs beeinträchtigt und nur in vernachlässigbarem Ausmaß durch die geplanten Vorhaben in Zuchering – Weiherfeld.

Die Planungen hinsichtlich eines notwendigen Ausbaus der Bundesstraße obliegt nicht der Stadt Ingolstadt, sondern ist von Seiten des Staatlichen Bauamtes in gesonderten Verfahren zu prüfen und durchzuführen.

18. Tiefbauamt vom 26.06.2015

Die in der Stellungnahme vom 18.07.2014 angesprochene Höhenabänderung der öffentlichen Straße im Bereich der Bushaltestelle hat weiterhin Gültigkeit.

Im Bebauungsplan ist an der Brücke über die Bahnlinie Ingolstadt – Augsburg und der B16 die ursprünglich vorgesehene Brückenkappenerweiterung dargestellt. Die neueste Planung (die dem Stadtplanungsamt vorliegt) sieht nun im Brückenbereich ein eigenständiges Stegbauwerk vor.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Eine notwendige Höhenabänderung im Bereich der Bushaltestelle muss in Abstimmung mit dem Projektinvestor durch das Tiefbauamt erfolgen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens besteht hierzu Gelegenheit.

Die Darstellung hinsichtlich der vorgesehenen (Fußgänger-)Brücke ist an die aktuell vorliegenden Planungen angepasst.

19. Markt Burgheim vom 26.06.2015

Der Markt Burgheim erhebt die folgenden Einwendungen mit der Bitte um Berücksichtigung im Planungsverfahren:

Auf einer geplanten Verkaufsfläche von 5.000 m² und darüber hinaus auf einer knapp 1 ha großen Teilfläche östlich der Einmündung Am Weiherfeld – Am Hochfeldweg (bisher Fläche für Stellplätze) sollen gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden, die künftig auch ursächlich für eine entsprechende Mehrung des Verkehrsaufkommens sein werden.

Das Hauptverkehrsaufkommen zu und aus diesem Gewerbegebiet wird die nahegelegene B16 aufzunehmen haben. Die Bundesstraße 16 ist bekanntermaßen bereits am Rande ihrer Kapazitätsgrenze, sei es in Folge der stetig zunehmenden Nutzung durch PKW-, vor allem aber fahrbahnschädigendem Schwerverkehr. Insbesondere der Mautausweichverkehr ließ die

Bundesstraße B16 längst zu einer überregional und international gern genutzten und daher stark belasteten Ost-Westverbindung für den Schwerverkehr werden.

Für den östlichen Bereich der Region 10 Ingolstadt steht zwar der mehrspurige Ausbau der B16 vorrangig in der Planung. Die Auswirkungen dieser Verkehrszunahme – bedingt durch die Erweiterung des o.g. Gewerbegebietes - werden sich jedoch nicht auf den unmittelbaren Nahbereich um das gegenständliche Gebiet begrenzen.

Zum einen sorgt die Nähe des Gartenfachmarktes zur Bundesstraße für eine entsprechende Attraktivität bei potentiellen Kunden und erweitert folglich das Kundeneinzugsgebiet des Fachmarkts auch auf die westlichen Bereiche der Region 10.

Insbesondere aber wird sich die ständige Versorgung mit Gütern für den geplanten Gartenfachmarkt – ausgehend vom Stammhaus und Zentrallager in 86641 Rain – auf die Verkehrssituation und Emissionslage in unserem westlichen Bereich der Region 10, insbesondere aber auf die Marktgemeinde Burgheim als unmittelbarer Nachbar des Ortes Rain negativ auswirken.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Im Rahmen der Planungen für den vorgesehenen Gartenmarkt wurde auch eine Verkehrsuntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft gevas humberg & partner vorgenommen. Dem Schlussbericht ist zu entnehmen, dass die neue Nutzung im Gewerbegebiet Zuchering – Weiherfeld nicht zu gravierenden Problemen führt. Insbesondere beträgt die Zunahme der Verkehrsbelastung vom Prognose-Nullfall 2025 zum Planfall 2025 auf der B16 (untersucht wurden vier Zu-/Ausfahrten des Gewerbegebietes zur Bundesstraße 16 sowie die durchgehende Fahrbahn der B16) nur ca. 3%. Da die Verkehrsbelastung für den Planfall 2025 die ermittelten Neuverkehrsmengen des Garten-Centers berücksichtigt, ist darin auch der notwendige Lieferverkehr zum Gartenmarkt enthalten, der somit nicht zusätzlich bei den Auswirkungen auf die Verkehrssituation bedacht werden muss. Die Bundesstraße B16 wird daher maßgeblich durch die grundsätzliche Zunahme des Verkehrs beeinträchtigt und nur in vernachlässigbarem Ausmaß durch die geplanten Vorhaben in Zuchering – Weiherfeld. Die Planungen hinsichtlich eines notwendigen Ausbaus der Bundesstraße obliegt ohnehin nicht der Stadt Ingolstadt, sondern ist von Seiten des staatlichen Bauamtes in gesonderten Verfahren zu prüfen und durchzuführen.

Eine spürbare Verschlechterung sowohl der Verkehrs- als auch der Lebenssituation im Gemeindegebiet des Marktes Burgheim westlich der bisher geplanten Ausbaugrenze bei Weichering aufgrund der gegenwärtigen Planungen des Bebauungsplans Nr. 930 Ä II sind daher nicht zu befürchten.

20. Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 26.06.2015

Hinsichtlich der im ursprünglichen Entwurf bereits enthaltenen Planungen wird seitens der Handwerkskammer an den mit Stellungnahme vom 08. August 2014 vorgebrachten Äußerungen festgehalten. Der geplante Standort ist nicht für Sondergebiete zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet.

Nach der Überarbeitung der Planunterlagen soll nun im nördlichen Bereich darüber hinaus großflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten geschaffen werden. Die Planung zur Schaffung eines Lebensmittelmarktes am Standort wird abgelehnt. Wie in der Stellungnahme vom 08. August 2014 deutlich gemacht, handelt es sich aus unserer Sicht bei dem gewählten Standort nicht um eine, wie laut Landesentwicklungsplan erforderliche, integrierte Lage. Demnach kann auch das Vorhaben an diesem Standort nicht realisiert werden.

Dies würde der Innenstadt mit ihren dort (noch) vorhandenen Handelsstrukturen nachhaltig schaden, da ein weiterer Kaufkraftabfluss zu erwarten ist. Insbesondere im Hinblick auf das

kleinstrukturierte Lebensmittelhandwerk sowie weitere betroffene Gewerke mit Zentren relevantem Warensortiment in Innenstadtlage kann die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in Lagen, die nicht einmal als Stadtrandlage bezeichnet werden können, keine wünschenswerte Entwicklung darstellen.

Angesichts der jahrelangen Fehlentwicklung mit explosionsartigem Anwachsen von Verkaufsflächen auf der grünen Wiese ist die Stadt Ingolstadt seit Jahren bemüht, den daraus resultierenden Attraktivitätsverlust der Innenstadt als Handelsstandort auszugleichen und ihre Anziehungskraft und ihre zentrale Rolle im städtischen Gefüge wiederherzustellen. Auch vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Planung abzulehnen, da sie diese Problematik verschärft und diese vielfältigen Anstrengungen der letzten Jahre konterkariert.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die von der Handwerkskammer vorgebrachten Bedenken werden thematisch im Wesentlichen bereits von der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde – erfasst. Es wird diesbezüglich auf die Beschlussempfehlung der Verwaltung zu Punkt 6 verwiesen.

21. Zentralkläranlage Ingolstadt vom 29.06.2015

Aus Sicht des Zweckverbands Zentralkläranlage Ingolstadt bestehen zu dem o.g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände. Eine Reinigung der im künftigen Baugebiet anfallenden Abwässer ist auf der Zentralkläranlage möglich.

Wegen der hohen Fremdwasserzuflüsse zur Kläranlage ist jedoch evtl. anfallendes Bauwasser aus dem Baugebiet entweder über den zu erstellenden Regenwasserkanal abzuleiten oder einer Versickerungsanlage zuzuführen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen an eine Bauwasserhaltung sind jeweils im Einzelfall mit den INKB und dem Zweckverband Zentralkläranlage abzustimmen.

22. Große Kreisstadt Eichstätt vom 30.06.2015

Der Bauausschuss der Großen Kreisstadt Eichstätt nahm am 18.06.2015 von den Ausführungen der Stadt Ingolstadt zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 930 Ä II „Zuchering – Weiherfeld“ einschließlich Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren Kenntnis und erhält die im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme weiterhin aufrecht:

Die geplanten Dimensionen der Verkaufsflächen lassen unzweifelhaft raumwirksame Verflechtungen erkennen. Bereits heute verursachen die großflächigen Einzelhandelsstandorte „Westpark-Ingolstadt“ und „Ingolstadt Village“ durch Kaufkraftabflüsse negative Auswirkungen auf das Mittelzentrum Eichstätt und einen belegbar wachsenden Flächenleerstand der innerstädtischen Einzelhandelslagen.

Die dargelegten Planungen des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ werden das Mittelzentrum Eichstätt weiter schwächen, steigende Kaufkraftabflüsse durch die weitere Erhöhung der Gesamtverkaufsflächen auf ca. 60.800 m² hervorrufen und dem Einzelhandelsstandort Eichstätt insbesondere durch die Randsortimentsflächen von ca. 9.600 m² mit zentrenrelevanten Waren schaden. In der Folge werden die Bemühungen der Stadt Eichstätt zur „Aktivierung der Innenstadt“ im Rahmen des Städtebauförderprogramms konterkariert.

Die Stadt Eichstätt spricht sich daher in Gänze gegen die vorliegende Planung aus und nimmt in keiner Art und Weise raumbedeutsame Kaufkraftabflüsse hin.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die von der Stadt Eichstätt vorgetragene Bedenken wurden den Stadtratsgremien zur Entscheidung und Genehmigung der Planungsentwürfe bereits in der Beschlussvorlage V00227/15 vom 12.02.2015 vorgetragen und entsprechend den Beschlussempfehlungen der Verwaltung in die Abwägung eingestellt. Mit Schreiben vom 26.05.2015 wurde die Stadt Eichstätt über die öffentliche Auslegung im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und darauf hingewiesen, dass die vom Stadtrat genehmigten Planungsunterlagen sowie das Beschlussprotokoll im Internetauftritt der Stadt Ingolstadt zur Einsichtnahme zur Verfügung stehen. Mit dem erneuten Verweis auf die damalige Stellungnahme vom 04.08.2014 hat die Stadt Eichstätt im Zuge der Trägerbeteiligung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB ihre Bedenken aufrechterhalten. Inhaltlich hat die Stadt Eichstätt jedoch keine neuen Gesichtspunkte vorgebracht, so dass diesbezüglich auch bei der Schlussabwägung des Stadtrates auf die Entscheidung bei der Entwurfsgenehmigung verwiesen werden kann.

Im Übrigen wird auf die Beschlussempfehlung zum Vorbringen der Regierung – höhere Landesplanungsbehörde – unter Punkt 6 verwiesen. Die von der Stadt Eichstätt geäußerten Bedenken entsprechen inhaltlich im Wesentlichen auch dem Vorbringen der Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde. Auf die hierzu verfasste Beschlussempfehlung der Verwaltung unter Nr. 6 dieser Vorlage wird verwiesen.

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies ist jedoch ausweislich der landesplanerischen Überprüfung der geplanten Ansiedlung des Gartenfachmarktes nicht der Fall. Von einer planungsrechtlich relevanten Auswirkung der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung auf die Funktionsfähigkeit der Stadt Eichstätt ist nicht auszugehen.

