



# Stadt Ingolstadt

---

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

*Feststellungsbeschluss*

## Begründung/Umweltbericht

Erstellt: April 2014/Ergänzt: Januar 2015/Ergänzt: September 2015  
Ref. VII/61-11

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

## **1. Planungsvorgaben:**

### **1.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens**

Die Dehner GmbH & Co.KG betreibt seit den 80-iger 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 Standort bzw. der Gartencenter besitzt eine hohe Attraktivität und Anziehungskraft mit einem Einzugsbereich, der in die Region reicht und auch viele Kunden aus dem südlichen Stadt- und Umlandbereich anzieht. Die hohe Kundenfrequenz am bestehenden Standort ist verbunden mit einem jahres- und tageszeitlich bedingten, teils hohen Verkehrsaufkommen vor Ort und führt damit auch zu Belastungen der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld des Gartenmarktes.

Da im südlichen Stadtgebiet und dem südlichen Umland im Bereich Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen und Zooartikel generell eine Angebotslücke vorhanden ist und der Standort im Nordwesten der Stadt entlastet werden soll, möchte die Dehner GmbH und Co.KG nun am südlichen Stadtrand im Bereich des Gewerbegebietes „Zuchering-Weiherfeld“ einen 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 Äl „Gewerbegebiet/Sondergebiet „Zuchering - Weiherfeld“ ersetzt wurde. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wurde parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes (38. Änderung des Flächennutzungsplanes) durchgeführt. In der Änderung wurde der Bereich für die geplanten Einzelhandelsvorhaben statt bisher gewerblicher Baufläche als Sondergebietsfläche dargestellt.

Der für das Planungsvorhaben vorgesehene Flächenbereich liegt westlich der Sondergebietsfläche bzw. der Straße „Im Weiherfeld“ und ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da für den geplanten Gartenfachmarkt eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 5.000 m<sup>2</sup> vorgesehen ist, ist eine Ausweisung bzw. Darstellung einer Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „Gartenfachmarkt“ 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 sollen auf einem Flurstück östlich des Gartenfachmarktes das bisher als Sondergebiet dargestellt ist, wieder eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Dieser Flächenbereich mit einer Größe von ca. 1,0 Hektar wurde im Rahmen der oben genannten 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 vollständig nachgewiesen. Für eine anstehende, bisher nicht realisierte aber bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan beinhaltete Erweiterung des Möbelmarktes auf die festgesetzte 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 weitere Parkplatzfläche für den Möbelhof 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.

## **1.2. Standort / Standortbeurteilung**

Der Projektstandort befindet sich am südlichen Stadtrandbereich, südlich der dort in Ost-West Richtung verlaufenden Bundesstraße B 16 und der parallel verlaufenden Bahntrasse Ingolstadt – Augsburg. Unmittelbar nach Osten schließt das im Flächennutzungsplan ebenfalls als Sondergebiet dargestellte Areal der Max-Immelmann Kaserne an. Die militärische Nutzung an diesem Standort wurde im Jahr 2015 aufgegeben, für die zur Stadt Ingolstadt gehörende westliche Teilfläche des Kasernenareals ist als Nachfolgenutzung eine Flächennutzung als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.

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. Diese städtebauliche und stadträumliche Zielsetzung hat nach wie vor Bestand. 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 durch ein räumlich nahes Einzelhandelsangebot. 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.

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 von 5.000 m<sup>2</sup> entsprechend den landesplanerischen Vorgaben als raumverträglich einzustufen ist. Die Gesamtverkaufsfläche verteilt sich dabei auf den Sortimentsbereich „Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen“ mit 3.800 m<sup>2</sup>, den Bereich „Zooartikel“ mit 700 m<sup>2</sup> sowie „Randsortimente mit 500 m<sup>2</sup>. Negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte im einzelhandelspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Ingolstadt können bei Einhaltung der berechneten verflechtungsbereichsverträglichen Gesamtverkaufsfläche von 12.110 m<sup>2</sup> für die vorhabenbezogenen Sortimente Gartenbedarf, Blumen/Pflanzen und Zooartikel ausgeschlossen werden. Mit Abschöpfungsquoten deutlich unter 10 % in den jeweiligen Sortimentsbereichen sind keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Innenstadt und des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten.

Das Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ingolstadt, das Anfang des Jahres 2008 abgeschlossen wurde, hat für den Standortbereich des Gewerbegebietes Zuchering – Weiherfeld aus damaliger Sicht gefordert, die weitere Ausweitung sondergebietsrelevanter Einzelhandelsflächen auszuschließen. Dieser Ausschluss sollte generell vor allem aber für den Bereich Lebensmittel sowie für weitere innenstadtrelevante Sortimente gelten, um am Standort „Weiherfeld“ keine zusätzliche Konkurrenzsituation zur Altstadt zu schaffen. Diese damals ausgesprochene Empfehlung muss unter den heutigen Gegebenheiten auf der Grundlage der gestiegenen Einwohnerzahlen, der heute maßgeblichen Kaufkraft und der aktuellen Flächenumsatzleistungen verifiziert werden. Die aktuelle landesplanerische Beurteilung der Regierung von Oberbayern kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung bestimmter Maßgaben, die sich auf Sortiments- und Flächenbeschränkungen beziehen, die zusätzliche Ansiedlung des Gartenfachmarktes an diesem im südlichen Stadtbereich gelegenen Standort verträglich ist. Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Ingolstädter Altstadt und die umliegenden Mittelzentren nicht negativ beeinflusst werden durch das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartenfachmarkt. Somit widerspricht die Ansiedlung des Vorhabens nicht den Zielen des SEEK.

Auch mögliche verkehrliche Auswirkungen durch das Vorhaben wurden bereits im Vorfeld untersucht. Die von der Ingenieursgesellschaft gevas Humberg & Partner durchgeführte Verkehrsuntersuchung kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass die durch die geplante Nutzung zu erwartenden Verkehre mit entsprechenden verkehrlenkenden Maßnahmen vom bestehenden Verkehrssystem aufgenommen werden können. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Erschließungskonzept kann den durch den Gartenfachmarkt erzeugten Mehrverkehr ohne größere Umbaumaßnahmen aufnehmen.

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. Vor allem aus städtebaulicher und stadträumlicher Sicht wird das Planungsvorhaben dazu beitragen, die vorhandenen Verkehrsmengen am bestehenden Standort im Nordwesten zu reduzieren aber auch eine Verkehrsmengenreduzierung aus gesamtstädtischer Betrachtung nach sich ziehen, da für den Einzugsbereich südlich der Donau ein räumliches nahes Angebot geschaffen wird. Auch für die im Umfeld des bestehenden Betriebsstandortes vorhandene Wohnnutzung würde dies eine Reduzierung von Lärm- und Geruchsimmissionen bedeuten. Der Bereich Weiherfeld bildet für den südlichen Stadt- und Umlandbereich durch seine generell gute überörtliche Verkehrsanbindung einen geeigneten Standort für das geplante Vorhaben eines Gartenfachmarktes.

### **1.3. Landesplanerischen Beurteilung:**

Die höhere Landesplanungsbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum parallelen Bebauungsplanverfahren eine Überprüfung des Vorhabens hinsichtlich seiner Raumbedeutsamkeit und Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung durchführt, mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben hinsichtlich seiner einzelhandelsrelevanten Auswirkungen den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, wenn,

- durch eine geeignete Beschränkung des Flächenanteils für das Sortiment Blumen und Pflanzen sichergestellt wird, dass die innerstädtischen Strukturen in diesem Sortimentsbereich nicht gefährdet werden,
- die Randsortimente im Bebauungsplan auf gartenmarkttypische Randsortimente beschränkt werden.

Als Oberzentrum und Kern des Verdichtungsraums ist Ingolstadt ein geeigneter Makrostandort zur Ansiedlung des geplanten Gartenfachmarktes. Bei der Bewertung des Mikrostandortes ist entscheidend, dass der Standort Zuchering-Weiherfeld durch den Möbelmarkt und den Bau- und Gartenmarkt bereits vorgeprägt ist. Die Erfordernisse der Raumordnung zum Verkehr wiegen in der Gesamtabwägung neutral.

Die geplanten Verkaufsflächen überschreiten nicht die zulässigen Obergrenzen. Durch eine qualitative und quantitative Beschränkung der Verkaufsflächen für die Sortimente Blumen / Pflanzen bzw. die zentrenrelevanten Randsortimente kann eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Ingolstadt und benachbarter zentraler Orte weitgehend ausgeschlossen werden. Bei Berücksichtigung entsprechender Maßgaben wirken die Belange der Wirtschaft nicht erheblich negativ.

Insgesamt ist festzustellen, dass die geplante Ansiedlung des Gartenmarktes in Ingolstadt-Weiherfeld bei Berücksichtigung der Maßgaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Die im Raumordnungsbescheid genannten Maßgaben zur Präzisierung der Verkaufsflächen und innenstadtrelevanten Randsortimente sind in die Festsetzungen des parallel bearbeiteten Bebauungsplanes aufgenommen. Die Verkaufsflächen für Schnittblumen sind auf max. 60 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Randsortimente, die bislang insgesamt mit 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt sind, werden im Bebauungsplan namentlich benannt, die jeweilige zulässige Verkaufsfläche wird festgesetzt.

## **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 m<sup>2</sup> und somit einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben, ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 930 Ä II „Gewerbegebiet Zuchering-Weiherfeld“ eine Änderung der Flächennutzung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenfachmarkt“ 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. Für den zur Stadt Ingolstadt gehörenden westlichen Teilbereich des Kasernenareals ist als künftige Flächennutzung eine Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen. Direkt im nordöstlichen Anschluss befindet sich zudem ein ca. 8,8 Hektar großer Flächenbereich der im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist.

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 soll wieder für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Der gesamte Änderungsbereich der verfahrensgegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes hat einen Flächenumfang von gesamt etwa 2,7 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 Baumarkt bzw. den dazugehörigen ist. Weiter östlich liegt der Möbelmarkt, der auf einer noch freien Sondergebietsfläche die bisher noch nicht realisierte restliche Verkaufsfläche in absehbarer Zeit umsetzen wird. Stellplatzflächen dient und auch für das geplante Bauvorhaben als Haupteerschließung vorgesehen

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 ha und war als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe waren hierbei nur bis zu einer Verkaufsfläche von 700m<sup>2</sup> 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 ÄI 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 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 Äll „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.

### **3) Umweltbericht – Kurzfassung wesentlicher Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Schutzgüter**

Eine Untersuchung der Umweltschutzgüter im Rahmen eines Umweltberichtes wurde bereits im Zuge des damaligen Bauleitplanverfahrens Nr. 930 „Gewerbegebiet Zuchering – Weiherfeld“ durchgeführt. Die Bereitstellung und Gestaltung der damals ermittelten Ausgleichsflächen wurde bereits vorgenommen. Die Aussagen des Umweltberichts des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 930 Ä I behalten Ihre Gültigkeit, da sich umweltrelevante Belange mit Ausnahme eines neuen vorgesehenen Geh- und Radweges südwestlich der Oberstimmer Straße im Plangebiet kaum verändert haben. Der neue Geh- und Radweg macht eine zusätzliche Ausgleichsflächenzuordnung von gesamt 458 m<sup>2</sup> bezüglich des Schutzgutes Lebensraum notwendig. Für den inzwischen neu gebauten Gehweg südlich der Straße Am Hochfeldweg ist der Ausgleichsflächennachweis bereits auf der Grundlage der neu in Kraft getretenen Bayerischen Kompensationsordnung durchgeführt worden.

Da das Landesamt für Denkmalpflege auf das Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet hinweist, ist bei Bodeneingriffen aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG zu beantragen.

Aufgestellt am 28.04.2014

Geändert/Ergänzt: Januar 2015; September 2015

Stadt Ingolstadt

Stadtplanungsamt/ Sachgebiet 61-11