

Referat für Stadtentwicklung und Baurecht  
Stadtplanungsamt

**Anlage zur Sitzungsvorlage V0402/16**  
Stellungnahmen zum SEEK

Am 07. Juni 2016 hat eine Informationsveranstaltung zur Fortschreibung des SEEK stattgefunden. Dazu eingeladen waren der Bezirksausschuss Mitte, In-City e.V. und die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern.

Nach der Vorstellung gingen folgende Stellungnahmen zum SEEK ein, die dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben werden:

- GALERIA Kaufhof GmbH
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- IN-City e.V.

Olivier Van den Bossche  
Vorsitzender der Geschäftsführung

GALERIA Kaufhof GmbH  
Köln

✉ 50599 Köln  
Leonhard-Tietz-Strasse1  
50676 Köln  
Telefon: + 49 2 21 2 23-2424  
Telefax: + 49 2 21 2 23-21 74  
Email Olivier.Van.den.Bossche@kaufhof.de

Stadt Ingolstadt  
Referat VII - Stadtentwicklung und Baurecht  
Referentin Frau Renate Preßlein-Lehle  
Spitalstr. 3  
85049 Ingolstadt

16. Juni 2016

### **Fortschreibung SEEK Ingolstadt 2016**

Sehr geehrte Frau Preßlein-Lehle,

mit großem Interesse verfolgen wir die aktuellen Erörterungen zur Fortschreibung des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzepts (SEEK) für Ingolstadt. Das Konzept sollte in erster Linie zur Zukunfts- und Standortsicherung des innerstädtischen Einzelhandels, und somit auch unseres Unternehmens, genutzt werden. Hierzu bedarf es unserer Auffassung nach klarer Aussagen bzw. Vorgaben.

In Anbetracht eines jahrzehntelangen, ausgesprochen starken Verkaufsflächenwachstums außerhalb der Innenstadt verbinden wir mit der Fortschreibung einerseits die Hoffnung, dass es künftig zu einer Eindämmung weiterer Einzelhandelsverkaufsflächen außerhalb der Innenstadt kommen wird. Leider hat die großzügige Genehmigungspraxis der Stadt in der Vergangenheit dazu geführt, dass die Innenstadt heute nur noch eine ungeordnete Bedeutung als Einkaufsdestination für die Verbraucher hat. So beträgt etwa der Verkaufsflächenanteil der Ingolstädter Innenstadt an der Gesamteinzelhandelsfläche der Stadt nur etwa 15 Prozent, in ähnlichen großen Städten liegt der Bundesdurchschnitt bei etwa 30 Prozent.

Dieser Trend muss gestoppt bzw. umgekehrt werden, wenn künftig ein sowohl quantitativ als auch qualitativ angemessenes Einzelhandelsangebot in der Innenstadt gewährleistet werden soll. Oberstes Ziel der städtischen Politik muss es sein, eine stabile wirtschaftliche Entwicklung des Einzelhandels in der Ingolstädter Innenstadt herbeizuführen, die langfristig ein breites Warenangebot sichert und städtebauliche Strukturen zu erhalten hilft. Es gilt, die Stellung des innerstädtischen Einzelhandels in Ingolstadt insgesamt nicht weiter zu gefährden, sie vielmehr wieder zu verbessern.

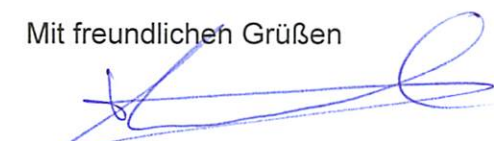
Der Bestandspflege der in der Ingolstädter Innenstadt vorhandenen Einzelhandelsstrukturen sollte daher unbedingt Vorrang vor der Ausweisung neuer Einzelhandelsflächen gewährt werden. Die Beseitigung vorhandener Leerstände im Einzelhandel der Ingolstädter Innenstadt sollte Priorität vor der Ausweisung neuer Einzelhandelsflächen an anderen Standorten der Stadt haben. Zusätzlich sehen wir die Stadt in der Pflicht, nachhaltig und aktiv nach Flächenerweiterungspotentialen in der Innenstadt zu suchen. Bevor neuer Einzelhandel in der Ingolstädter Innenstadt ausgewiesen wird, sollte jedoch generell der Nachweis erbracht werden, dass ohne die Ansiedlung eine ernsthafte Gefährdung in der Versorgung der Bevölkerung eintreten würde.

Zentrenrelevante Sortimente sollten außerhalb der städtebaulichen integrierten Lagen grundsätzlich nur als Randsortimente zulässig sein. Zentrenrelevante Randsortimente sollten nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann zulässig, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist. Als Randsortimente sollten nur solche Waren bzw. Warengruppen zulässig, die das branchentypische Sortiment eines Betriebes ergänzen. Branchenfremde Randsortimente sollten dagegen nicht zulässig sein. Die kompromisslose Einhaltung der neuen Ingolstädter Sortimentsliste wäre dazu unbedingt erforderlich.

Andererseits sollten Maßnahmen zur Förderung bzw. Attraktivitätssteigerung des innerstädtischen Einzelhandels umgesetzt werden. Allgemeine Rahmenbedingungen, wie z.B. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Sicherheit und Sauberkeit sollten verbessert werden. Die Beantragung und Zulassung verkaufsoffener Sonntage in der Innenstadt sollte auch vereinfacht bzw. liberalisiert werden. Daneben würde allgemein eine Ausweitung von Tourismus-, Dienstleistungs- und Serviceangeboten dem innerstädtischen Einzelhandel förderlich sein. Begrüßenswert ist in diesem Zusammenhang natürlich die geplante Modernisierung der Fußgängerzone ab dem nächsten Jahr.

Wir wären Ihnen äußerst verbunden, sehr geehrte Frau Preßlein-Lehle, wenn Sie unsere vorstehenden Anregungen bzw. Anmerkungen bei der finalen Entscheidung über die Inhalte des SEEK Ingolstadt berücksichtigen würden.

Mit freundlichen Grüßen



Olivier Van den Bossche

Stadt Ingolstadt  
Stadtplanungsamt  
Frau Preßlein-Lehle  
Spitalstraße 3  
85049 Ingolstadt

14. Juni 2016

## Städtebauliches Einzelhandelskonzept für Ingolstadt

Sehr geehrte Frau Preßlein-Lehle,

zunächst bedanken wir uns dafür, dass wir Gelegenheit haben, uns zum o.g. Konzept der CIMA Beratung + Management GmbH zu äußern und wir möchten an erster Stelle positiv herausstellen, dass es die Stadt Ingolstadt ab jetzt als Ziel betrachtet, zentrenrelevante Sortimente primär in der Innenstadt anzusiedeln. Wie die Analyse der CIMA ergeben hat, beträgt der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt nur mehr knapp 13 % und der Umsatzanteil lediglich nur mehr ca. 15 %. Eine Untersuchung der Fa. COMFORT Research und Consulting aus dem Jahr 2014 zur Flächenverteilung zwischen Innenstadt und peripheren Einkaufslagen in Deutschland hat ergeben, dass der Verkaufsflächenanteil der Innenstädte bei Städten in der Größenordnung zwischen 100.000 und 200.000 Einwohnern im Durchschnitt 30 % beträgt. Allein aus dieser Gegenüberstellung wird deutlich, dass in Ingolstadt bei der Situierung der Verkaufsflächen ein Ungleichgewicht besteht.

Die Konsequenz daraus muss lauten, dass künftig eine sehr restriktive Ansiedlung von Handelsflächen an den Stadträndern erfolgen muss. In diesem Zusammenhang schließen wir uns der Feststellung der CIMA, dass eine Erweiterung des Westparks als nicht sinnvoll betrachtet wird, vollumfänglich an.

Wir kommen auf Ihre Aussage zurück, dass der Standort „Weiherfeld“ als Gewerbegebiet konzipiert wurde und sich nun zu einem Fachmarktzentrum entwickelt hat, „was gar nicht beabsichtigt war.“

Dieser Standort ist gemäß der Fachziele Handel im Landesentwicklungsprogramm Bayern städtebaulich nicht integriert, so dass die Frage zu stellen ist, wie es landesplanerisch überhaupt möglich war, hier den großflächigen Einzelhandel zu realisieren. Unsere Forderung lautet deshalb, an diesem Standort keinen großflächigen Einzelhandel mehr anzusiedeln.

Wir stimmen Ihrer Aussage auch ausdrücklich zu, dass bei der Ausweisung neuer Gewerbegebiete in Ingolstadt der Einzelhandel ausgeschlossen wird. Gleichzeitig müssen die Verkaufsflächen in der Innenstadt in der Summe zunehmen. Hier sind natürlich auch die Eigentümer der Handelsimmobilien im Stadtzentrum gefordert. Aus unserer Sicht ist dazu eine Intensivierung des Dialogs unter den Beteiligten notwendig, weshalb wir in Kürze einen „Runden Tisch“ organisieren, mit dem wir versuchen, die teilweise divergierenden Interessen der Beteiligten zu harmonisieren und Optimierungsstrategien zu entwickeln.

Zu dieser Initiative werden wir das Haupt- und Ehrenamt der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern sowie VertreterInnen des Handelsverbands Bayern e.V., von IN-City, der IFG Ingolstadt, der CIMA und Ihres Hauses einladen. Auch VertreterInnen der Immobilienwirtschaft und des Einzelhandels wollen wir hier beteiligen. Wir erachten es als zielführend, dass ein – temporäres – Innenstadt-Management installiert wird, eventuell in Kooperation mit IN-City, welches von der Stadt Ingolstadt – auch finanziell – unterstützt wird.

Dass aktuell die Fußgängerzone umgebaut wird, begrüßen wir nachdrücklich. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich den Einzelhandel als einer der Hauptbetroffenen miteinzubeziehen. Jedoch werden eine attraktive Fußgängerzone und eine bessere Quantität und die Situierung von Verkaufsflächen nicht allein zum Ziel führen. Vielmehr muss die Qualität des Warenangebots in der Innenstadt gesteigert werden. Ingolstadt braucht einen attraktiven „Magneten“ im Zentrum. In anderen Orten in Oberbayern haben sich beispielsweise auch attraktive Hotels mit angeschlossenem Tagungszentrum zu einem Frequenzbringer entwickelt, so dass hier auch in diese Richtung gedacht werden könnte.

Sehr geehrte Frau Preßlein-Lehle, wir sind zuversichtlich, dass es uns gemeinsam mit Ihnen und den vielen weiteren Beteiligten gelingen wird, eine Strategie

für die Fortentwicklung des Handelsstandorts Ingolstadt und der Innenstadt entwickeln zu können und freuen uns auf die Zusammenarbeit.

Für Fragen steht Ihnen und Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unser zuständiger Referent Georg Osterhammer hierzu gerne unter Tel. 089-5116-1466 oder per E-Mail: [georg.osterhammer@muenchen.ihk.de](mailto:georg.osterhammer@muenchen.ihk.de) zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
für München und Oberbayern  
Stv. Hauptgeschäftsführer



Peter Kammerer

Ingolstadt, 16. Juni 2016

## Stellungnahme zur Fortschreibung des SEEK

IN-City begrüßt die Feststellung des SEEK, dass keine zusätzlichen Einzelhandelszentren notwendig sind. Weiter sehen wir positiv, dass die Innenstadt in der Potentialhierarchie an oberster Stelle steht.

Wir regen an, den Begriff „Entlastungsflächen“ in Bezug auf die Innenstadt nicht zu verwenden.

Grundsätzlich spricht sich IN-City gegen eine Vergrößerung von bestehenden Handelszentren oder Neuausweisung von Handelsnutzungen auf der „Grünen Wiese“ aus.

Weiterhin muss Füllung bestehender Leerstände oberste Priorität besitzen. Es muss eine klare Vision für die Innenstadt formuliert werden (Welche Kaufkraft will man ansprechen? Günstig oder hochwertig? Welche Filialisten und Branchen sind dazu notwendig?). Hierzu schlägt IN-City ein proaktives und vorausschauendes Flächenmanagement für die Innenstadt vor, das auch personell von einer zentralen Person übernommen werden sollte (Stichwort „virtuelles Centermanagement“).

Bestehende Leerstände müssen in Nutzung und Flächen neu bewertet werden. Zu den Eigentümern muss Kontakt aufgebaut werden, um die Nutzungen der einzelnen Flächen vorrausschauend planen zu können (Eigentübertreffen). Die Kontaktaufnahme zu potenziellen Filialisten, Gründern und bestehenden Einzelhändlern muss gebündelt werden.

Falls dies IN-City übernehmen soll, dann ist eine finanzielle Unterstützung der Stadt notwendig, um eine entsprechende Stelle zu schaffen, da der Verein personelle Grenzen erreicht hat. Denkbar ist aber auch eine externe Beraterstelle – unabhängig von Stadt und IN-City.

Die „Ingolstädter Liste“ muss abgeändert werden: Wir halten Elektronikartikel, Haushaltselektronik, Computer, Foto, Film, (laut LEP sonstiger Bedarf) durchaus für Innenstadtrelevante Sortimente. Abgesehen davon müssen Sportartikel zwingend als innenstadtrelevantes Sortiment gelistet werden. Der Umstand, dass in Ingolstadt in der Innenstadt fast kein Sportgeschäft mehr angesiedelt ist, kann nicht Grund einer Umbewertung sein. Eine Abweichung von der Einteilung der Sortimente nach dem LEP ist in diesem Fall nicht nachvollziehbar

Thomas Deiser  
Vorsitzender IN-City e.V.

Judith Gebhart de Ginsberg  
Geschäftsführerin IN-City e.V.

