

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0291/18</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6102
	Amtsleiter/in	Benner-Hierlmeier, Ursula
	Telefon	3 05-22 00
	Telefax	3 05-22 29
	E-Mail	bauordnungsamt@ingolstadt.de
Datum	26.03.2018	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	24.04.2018	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Erteilung einer Baugenehmigung: Neubau eines Schnellrestaurants mit Außenterrasse, eines Drogeriemarktes und einer Gewerbeeinheit und eines Lebensmittelmarktes, Am Hochfeldweg 1, 3, 5 FINr. 534/19 Gemarkung Zuchering  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

Der Genehmigung zum Neubau eines Schnellrestaurants mit Außenterrasse (Bauabschnitt 1), eines Drogeriemarktes und einer Gewerbeeinheit (Bauabschnitt 2) und eines Lebensmittelmarktes (Bauabschnitt 3), Am Hochfeldweg 1, 3, 5, FINr. 539/19 Gemarkung Zuchering wird zugestimmt.

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.		

**Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**     ja                     nein

**Kurzvortrag:**

Die Verwirklichung der Vorhaben Neubau eines Schnellrestaurants mit Außenterrasse, Drogeriemarkt, Gewerbeeinheit und Lebensmittelmarkt soll in drei Bauabschnitten erfolgen. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des seit 09.03.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 930 Ä II „Zuchering – Weiherfeld“, der für den betreffenden Bereich Gewerbegebiet festsetzt.

**Bauabschnitt 1: Schnellrestaurant mit Außenterrasse**

An der südwestlichen Ecke des Baugrundstückes zwischen B16 und Am Hochfeldweg soll ein Schnellrestaurant errichtet werden.

Das Schnellrestaurant verfügt über einen Gastraum von 108 m<sup>2</sup>. Die Wandhöhe beträgt 4,90 m bis 5,90 m.

Das Schnellrestaurant entspricht vollumfänglich den Bebauungsplanfestsetzungen, da die Nutzung in einem Gewerbegebiet zulässig ist, der Bauraum eingehalten wird und die geplante Wandhöhe unter den zulässigen max. 12 m liegt.

### Bauabschnitt 2: Neubau eines Drogeriemarktes und einer Gewerbeeinheit

Im mittleren Bereich des Baugrundstückes sind ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 799,63 m<sup>2</sup> sowie eine Gewerbeeinheit mit 273,82 m<sup>2</sup> geplant. Der dreieckig ausgelegte Baukörper weist eine Wandhöhe von 6,50 m auf. Das Dach soll begrünt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 930 Ä II enthält unter Ziffer I 1 zur Art der baulichen Nutzung, Gewerbegebiet, die Festsetzung, dass Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> zulässig sind. Die Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 930 aus dem Jahre 2000 übernommen.

Somit bedarf es einer Befreiung hinsichtlich der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht, zumal nach mittlerweile gefestigter Rechtsprechung ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der nicht mehr in einem Gewerbegebiet zulässig ist (nur im Sondergebiet), erst ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>, nicht wie früher ab 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, anzunehmen ist. Des Weiteren liegt auch keine unzulässige Einzelhandels-Agglomeration vor.

### Bauabschnitt 3:

Im östlichen Bereich des Baugrundstückes wird ein Lebensmittelmarkt situiert. Der weitgehend rechteckige Baukörper weist Maße von 74,93 m x 30,78 m auf. Die Wandhöhe liegt aufgrund des flach geneigten Daches zwischen 5,38 m und 6,50 m, es ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Der Lebensmittelmarkt hat eine Verkaufsfläche von 1200 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan Nr. 930 Ä II lässt auf dem Baugrundstück ausnahmsweise einen Lebensmittelmarkt mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs (Supermarkt mit den obligatorischen Non-Food-Anteilen als Randsortimente) bis zu einer Verkaufsfläche von 1200 m<sup>2</sup> zu, wenn in einer Bedarfs- und Auswirkungsanalyse nachgewiesen ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Ingolstadt oder in den umliegenden Gemeinden zu erwarten sind und soweit die Vermutung eines sondergebietspflichtigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt ist.

Ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten wurde bereits im Jahre 2015 im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens vorgelegt.

Insoweit entspricht der Lebensmittelmarkt vollumfänglich den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Es wurde wiederholt darauf hingewiesen, dass die Stadt Ingolstadt das Ziel verfolgt, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. So sollen beispielhaft eingeschossige Einkaufsmärkte vermieden und zusätzliche Nutzungen in den Obergeschossen angeordnet werden. Vom Vorhabenträger wurde dies auch glaubhaft versucht, konnte aber für diesen Standort keine Nutzungen für Obergeschosse nachhaltig sichern. Eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet ist nach der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

## Stellplätze und Zufahrten

Für sämtliche Bauabschnitte sind nach der städtischen Satzung 181 Stellplätze erforderlich. Diese werden allesamt oberirdisch nachgewiesen.

Soweit Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone zur B16 gelegen sind, hat das Staatliche Bauamt bereits im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens im Jahre 2016 der Situierung der Stellplätze zugestimmt.

Das Baugrundstück verfügt über zwei Ein- und Ausfahrten zur Straße am Hochfeldweg im Südwesten und Südosten.

Die Befreiung zur Ausbildung einer zusätzlichen Zu- und Ausfahrt an der Süd-Ost-Ecke des Grundstückes wurde im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens im Jahre 2016 bereits erteilt.