

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0279/14</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	15.09.2014	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	07.10.2014	Vorberatung	
Stadtrat	03.12.2014	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 AÄ II "Hornbach-Verlagerung" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens  
- Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss -  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### Antrag:

1. Entsprechend dem Antrag der Firma AFL Grundbesitz Ingolstadt GmbH zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Bauleitplanverfahren eingeleitet, in dem die bauplanungsrechtlichen Anforderungen zur Umsiedlung des Hornbach Bau- und Gartenmarktes auf die Grundstücke Flurnummer 4660/5 (Teilfläche) und 4680/6 Gemarkung Ingolstadt (Manchinger Straße / Ecke Bunsenstraße) näher geprüft werden. Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird der Bebauungsplan Nr. 177 A „Gewerbegebiet Manchinger Straße“ im verfahrensgegenständlichen Teilbereich in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel geändert.
2. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren entsprechend geändert.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, spätestens bis zum Billigungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen Durchführungsvertrag vorzubereiten, in dem sich der Vorhabensträger zur Übernahme des Planungsaufwandes und der kausal mit dem Vorhaben verbundenen Folgekosten sowie zur fristgerechten Durchführung des Planungsvorhabens verpflichtet.

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:**

Bereits mit Antrag vom 02.11.2012 hatte die Fa. AFL Grundbesitz Ingolstadt GmbH den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 Baugesetzbuch beantragt. Der damals mit Beschlussvorlage V0412/12 den Stadtratsgremien für den Sitzungsdurchlauf Ende 2012 (Planungsausschuss 13.11.2012 / Stadtrat 06.12.2012) vorgelegte Antrag wurde jedoch zurückgestellt. Nunmehr hat die Fa. AFL Grundbesitz Ingolstadt GmbH darum gebeten, dass über ihren Antrag auf Durchführung des Bauleitplanverfahrens entschieden wird.

Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens soll die Schaffung von Baurecht für die Verlagerung des Hornbach Bau- und Gartenmarktes auf die Grundstücke Flurnummer 4660/5 (Teilfläche) und 4680/6 Gemarkung Ingolstadt (Manchinger Straße / Ecke Bunsenstraße) sein.

Die Fa. Hornbach möchte ihren derzeitigen Standort in der Manchinger Straße 126 in die Manchinger Straße / Ecke Bunsenstraße verlegen. Hintergrund dieses Verlagerungswunsches der Firma Hornbach ist, dass der seit 23 Jahren bestehende Hornbach Bau- und Gartenmarkt am Altstandort seitens des Betreibers als nicht mehr zeitgemäß betrachtet wird und daher auch nicht mehr den Anforderungen der Kunden an einen modernen Bau- und Gartenmarkt genügt. Da am

Altstandort auf Grund der dort vorhandenen Gegebenheiten ein moderner und zukunftsfähiger Bau- und Gartenmarkt nicht realisiert werden kann, soll der Hornbachmarkt auf die Grundstücksflächen an der Manchinger Straße / Ecke Bunsenstraße verlegt werden. Dazu erwirbt der Vorhabenträger, die Fa. AFL Grundbesitz Ingolstadt GmbH, das bisher bereits gewerblich genutzte Grundstück und wird hier zusammen mit der Fa. Hornbach einen modernen Bau- und Gartenmarkt mit den Bereichen Baumarkt, Gartenmarkt und Baustoff „Drive In“ realisieren.

Der geplante Hornbach Bau- und Gartenmarkt wird eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 10.500 m<sup>2</sup> aufweisen. Davon entfallen ca. 5.100 m<sup>2</sup> auf den Baumarkt, ca. 2.550 m<sup>2</sup> auf den Gartenmarkt und ca. 2.850 m<sup>2</sup> auf den Baustoff „Drive In“. Bezüglich der weiteren Einzelheiten wird auf die in der Anlage beigefügte Beschreibung des Hornbachkonzeptes verwiesen.

Der neue Standort ist im Bebauungsplan Nr. 177 A (rechtskräftig seit 19.07.1984) als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Da das Vorhaben als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung einzustufen ist, ist die Änderung des Bebauungsplanes in ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung erforderlich.

Das vom Vorhabenträger beantragte Bauleitplanverfahren dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Betriebsverlagerung des Hornbach Bau- und Gartenmarktes. Die mit der Modernisierung dieses Betriebes beabsichtigte Standortsicherung kann auch aus der Sicht des öffentlichen Interesses nachvollzogen und als förderungswürdig eingestuft werden. Der von der Fa. Hornbach angestrebte neue Standort ist grundsätzlich auch aus städtebaulicher Sicht zu befürworten, soweit die hiermit verbundenen planungsrechtlichen Fragestellungen hinreichend geklärt sind. Diese Klärung wird Gegenstand des vom Vorhabenträger beantragten Bauleitplanverfahrens sein.

Dabei ist von folgenden Themen und Abwägungsschwerpunkten auszugehen:

- Auswirkungen des neuen Bau- und Gartenmarktes mit seinen Randsortimenten auf den Einzelhandel in der Region und in der Innenstadt

Die Umsiedlung und die Nachnutzung des Altstandortes wurden durch das Büro Dr. Lademann und Partner in einem aktualisierten Verträglichkeitsgutachten vom Juni 2014 nochmals untersucht. Im Ergebnis geht der Gutachter davon aus, dass von dem Vorhaben weder störende Auswirkungen auf die Innenstadt noch auf andere Versorgungsstandorte ausgehen und auch die landesplanerischen Anforderungen gewahrt sind. Die im Gutachten getroffenen Aussagen werden im Bauleitplanverfahren im Wege der interkommunalen Beteiligung und Abstimmung mit der höheren Landesplanungsbehörde und den Einzelhandelsverbänden erörtert. Im Ergebnis dieser Abstimmung sind dann im Bebauungsplanentwurf und Durchführungsvertrag die zum Schutze der Innenstadt erforderlichen Sortimentsbeschränkungen – dies betrifft in der Regel die innenstadtrelevanten Randsortimente - festzulegen.

- Nachnutzung des Altstandortes

Der für den Altstandort maßgebliche Bebauungsplan Nr. 177 K weist für das alte Hornbachgrundstück ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel aus, das für bestimmte innenstadtrelevante Warengruppen die Verkaufsfläche auf je 700 m<sup>2</sup> beschränkt. Ein wesentlicher Gesichtspunkt für die beantragte Betriebsverlagerung ist die Erklärung des Vorhabenträgers, dass die Fa. Hornbach als Inhaber eines bestehenden Mietvertrages für das Grundstück des bisherigen Hornbachstandortes auf vertraglicher Basis mit dem

Grundstückseigentümer des Altstandortes für einen Zeitraum von 8 Jahren ab Aufstellungsbeschluss den Verkauf von innenstadtrelevanten Sortimenten (gem. der Bayer. Sortimentsliste) über die im Bebauungsplan bereits festgesetzten Verkaufsflächenbeschränkungen hinaus ausschließen wird.

- Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Baumarktes für die Kunden erfolgt über die Bunsenstraße. Die Anlieferung für die LKWs ist sowohl über die Bunsenstraße als auch über die Manchinger Straße (lediglich rechts rein und rechts raus) geplant. Die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens wurde bereits im Januar 2012 von GEVAS Humberg und Partner in einem Verkehrsgutachten untersucht. Die Leistungsfähigkeit wurde hierbei sowohl am Werktag als auch in Spitzenzeiten bei Stadionverkehr nachgewiesen. Der Untersuchung lag damals noch eine weitere Nutzung des Grundstückes durch einen Möbelmarkt zu Grunde, die nun nicht mehr geplant ist. Soweit der Stadtrat die Umsiedlung des Hornbach Bau- und Gartenmarktes mit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens unterstützt, wird der Vorhabenträger eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens in Auftrag geben, wobei insbesondere noch einmal die Leistungsfähigkeit des signalisierten Knotenpunktes Manchinger Straße / Bunsenstraße sowie die Zu- und Abfahrt an der Bunsenstraße untersucht werden. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird in den Vorhaben- und Erschließungsplan mit einfließen. Ein weiterer Gesichtspunkt ist die künftige Erschließung des Restgrundstückes. Ebenso ist der Stellplatznachweis entsprechend den bauordnungsrechtlichen Anforderungen noch konkret festzulegen, was Auswirkungen auf den gesamten Flächenbedarf für das verfahrensgeständliche Nutzungskonzept haben kann.

- Städtebau und Freiflächengestaltung

Die Architektur und Baumasse wird in erster Linie durch das bekannte Firmenkonzept von Hornbach geprägt werden. Dabei ist jedoch insbesondere entlang der Grundstücksgrenze der Manchinger Straße und Bunsenstraße auf eine qualitätvolle Eingrünung und Freiflächengestaltung zu achten. Diese sollte sich an den bestehenden Begrünungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 177 A orientieren. Die generelle Vorgabe eines 15 % igen Grünanteiles bei Gewerbeflächen ist einzuhalten.

- Umweltauswirkungen

Auf den Vorhabensgrundstücken besteht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 177 A bereits Baurecht für eine gewerbliche Nutzung. Eine überwiegende Teilfläche ist bereits mit einer Gewerbehalle überbaut. Es ist somit davon auszugehen, dass durch die künftige Nutzung durch den Bau- und Gartenmarkt keine neuen Eingriffe in Natur- und Landschaft entstehen, die eine Ausgleichsverpflichtung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach sich ziehen. Unbeschadet dessen sind jedoch die Auswirkungen auf die maßgeblichen Umweltschutzgüter im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erfassen und in einem obligatorischen Umweltbericht darzustellen.

- Kausale Folgelasten / Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger hat sich bereits mit dem Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens bereit erklärt, sämtliche Aufwendungen für notwendige Planungsleistungen, Gutachten, Erschließungsmaßnahmen und sonstige eventuell anfallenden Folgelasten zu tragen, soweit diese ursächlich mit dem Planungsvorhaben verbunden sind. Die entsprechenden Regelungen sind in einem Durchführungsvertrag zusammenzufassen, der zwischen der Stadt Ingolstadt

und dem Vorhabenträger bis zur Entwurfsgenehmigung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, spätestens jedoch vor Eintritt der sogenannten Planungsreife, geschlossen werden muss.

---

## Anlagen