

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0027/15</b> 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	12.02.2015	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	17.03.2015	Vorberatung	
Stadtrat	16.04.2015	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

#### **Bebauungsplan Nr. 930 Äll "Zuchering - Weiherfeld" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens**

#### **-Entwurfsgenehmigung-**

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

#### **Antrag:**

1. Über die Anregungen wird entsprechend den Beschlussempfehlungen der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 930 Äll „Zuchering – Weiherfeld“ wird mit Begründung und Umweltbericht genehmigt.
3. Er umfasst ganz oder teilweise (\*) die Grundstücke mit den Flurnummern 419\*, 419/1\*, 420/1\*, 420/2, 421\*, 526\*, 526/1, 526/2, 526/3\*, 534/2, 534/3, 534/4, 534/6, 534/7, 534/8, 534/10, 534/11, 534/12, 534/13, 534/14, 534/15, 534/16, 534/17, 534/18, 534/19, 534/20, 534/21, 534/22, 534/23, 534/24, 534/25, 534/26, 534/27, 534/28, 534/32, 534/37, 534/40, 534/41, 534/46, 534/47, 534/48, 534/49, 534/50, 534/51, 534/52, 536, 536/1, 537\*, 539 der Gemarkung Zuchering.
4. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung wird mit Begründung und Umweltbericht genehmigt.

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 am 05.06.2014 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 930 Ä II „Zuchering – Weiherfeld“ beschlossen. Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist in der Hauptsache die Umwidmung einer Teilfläche des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel in der Ausprägung eines Gartenfachmarktes. In der Zeit vom 07.07.2014 bis 11.08.2014 fand die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Ebenso war die Vereinbarkeit der durch die Sondergebietsausweisung planungsrechtlich ermöglichten Ansiedlung eines Gartenfachmarktes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu überprüfen.

**Landesplanerische Beurteilung**

Der Projektentwickler (Gartencenter Ingolstadt GmbH, Alte Reichsstraße 1, 92637 Weiden) hatte bei der Regierung von Oberbayern / Höhere Landesplanungsbehörde im März 2014 die Durchführung eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens zur Ansiedlung eines Gartencenters im Gewerbegebiet Weiherfeld beantragt. Die Regierung von Oberbayern hat die landesplanerische Überprüfung durch ein sogenanntes vereinfachtes Raumordnungsverfahren vorgenommen, bei dem die Beteiligung der Fachstellen im Zuge der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren durch die Stadt Ingolstadt durchgeführt wurde. Die vorgebrachten Anregungen wurden postwendend an die Regierung von Oberbayern weitergeleitet.

Das Ergebnis der landesplanerischen Überprüfung wurde in Form des Raumordnungsbescheides vom 21.10.2014 mitgeteilt. Demnach entspricht das Vorhaben bei Berücksichtigung der folgenden Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung:

1. Bei der Errichtung der Gebäude und Anlage der Verkehrsfläche ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken.
2. 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.
3. 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 die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden:

1. Festsetzungen im Bebauungsplan zu GRZ / GFZ. Damit wurde der Beschränkung der Versiegelung auf ein notwendiges Maß Rechnung getragen. Zu bewerten ist diese Feststellung insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass es sich vorliegend nicht um eine Neuausweisung von Baurecht handelt. Es wird lediglich das bereits bestehende Baurecht für ein Gewerbegrundstück in eine Sondergebietsnutzung für einen Gartenfachmarkt umgewidmet.
2. Für das Sortiment Schnittblumen, das im vorliegenden Zusammenhang dem in der landesplanerische Beurteilung verwendeten Sammelbegriff „Blumen und Pflanzen“ gleichzusetzen ist, wurde eine maximale Verkaufsfläche von 60 m<sup>2</sup> als Teil der Gesamtverkaufsfläche von 3.800 m<sup>2</sup> für Gartenbedarf, Blumen und Pflanzen festgesetzt. Diese Verkaufsfläche entspricht der durchschnittlichen Betriebsstruktur in Ingolstadt. Mit dieser Beschränkung sollen die Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen in diesem Sortimentsbereich minimiert werden. Gemäß Stellungnahme des Gutachters CIMA errechnet sich so eine maximale Abschöpfung von deutlich unter 1 % des im Bereich Blumen in der Innenstadt getätigten Umsatzes.
3. Die Randsortimente werden wie folgt auf gartenmarkttypische Randsortimente beschränkt und sind bis auf die Verkaufsfläche für Saisonartikel mit im Durchschnitt 40 m<sup>2</sup> äußerst geringfügig:

- Glas/Porzellan/Keramik 20 m<sup>2</sup> VKF  
Ein für Gartenmärkte typisches und unverzichtbares Randsortiment, das sich z.B. auf Vasen und Pflanzgefäße bezieht.
- Accessoires 70 m<sup>2</sup> VKF  
Ein ebenfalls unverzichtbares Randsortiment, das Rankgitter, Pflanzenregale, Vogelhäuser, Balkonkästen etc. umfasst
- Bastelartikel 20 m<sup>2</sup> VKF  
Material für Pflanzengestecke, Modelliermasse, Malfarben
- Dekoartikel 25 m<sup>2</sup> VKF  
Interior design, Dekoleuchten, Gartendekoration, Kleinstmöbel
- Geschenkartikel 80 m<sup>2</sup> VKF  
Kerzen, Papierwaren, Grußkarten
- Spielwaren 35 m<sup>2</sup> VKF  
z.B. Bobbycars, Schlitten, Wasserpistolen
- Bücher 25 m<sup>2</sup> VKF  
Fachbücher und Fachzeitschriften
- Bekleidung 45 m<sup>2</sup> VKF

gartenmarkttypische Artikel wie z.B. Schnitenschutzkleidung, Schürzen, Schutzhandschuhe, Gummistiefel

- Saisonartikel 180 m<sup>2</sup> VKF

Dieser Sortimentsbereich ist auch aufgrund des Raum-Anspruchs einzelner Artikel auf eine größere Verkaufsfläche angewiesen. Gartenmarkttypische Saisonartikel sind im Winter z.B. Lichterketten, Christbaumständer, künstliche Weihnachtsbäume etc.

Die vorgeschlagene Sortimentsliste entspricht der Forderung nach einer Beschränkung auf gartenmarkttypische Randsortimente. Typische Leitsortimente der Innenstadtentwicklung sind ausgeschlossen worden bzw. werden nicht in größerem Umfang geführt.

Die Zweckbestimmung des geplanten Sondergebiets wurde mit der Zweckbestimmung SO „Gartenfachmarkt“ konkretisiert.

Mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 03.12.2014 ist bestätigt worden, dass mit diesen Festsetzungen den Maßgaben A.2 und A.3 Rechnung getragen werden kann. Sie sind somit geeignet, um die Einwände im Rahmen der Trägerbeteiligung bezogen auf die zentrenrelevanten Randsortimente des geplanten Gartenfachmarktes, die zusätzlich zu den entsprechenden Flächen mit teilweise ähnlichem Angebot in den benachbarten Märkten (Möbelmarkt, Bau- und Gartenmarkt) realisiert werden sollen, zu entkräften.

Als weitere Änderung ist die Nutzungszulässigkeit im Bereich der als Gewerbegebiete ausgewiesenen Flächen im Bebauungsplanumgriff betroffen. Zusätzlich zu der im GE-Bereich bestehenden Einschränkung zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m<sup>2</sup> werden auch die folgenden Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment (z.B. Lebensmittel, Bekleidung usw.)
- Vergnügungsstätten
- Bordelle
- Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerflächen

Damit wird den Aussagen des SEEK (städtebaulichen Einzelhandelskonzept) zur Ansiedlung von Einzelhandel am Standort Zuchering-Weiherfeld entsprochen.

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von den folgenden Beteiligten mitgeteilt, dass gegen die Planung keine Bedenken und Einwände bestehen (sofern – wie inzwischen erfolgt - die Verträglichkeit des Vorhabens durch das ROV bestätigt wird):

1. Gemeinde Münchsmünster mit Schreiben vom 03.07.2014
2. Gemeinde Hitzhofen mit Schreiben vom 04.07.2014
3. Markt Hohenwart mit Schreiben vom 07.07.2014
4. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 07.07.2014
5. Gemeinde Stammham mit Schreiben vom 08.07.2014
6. Regionaler Planungsverband München vom 08.07.2014
7. Gemeinde Hepberg mit Schreiben vom 09.07.2014
8. Gemeinde Rohrbach mit Schreiben vom 10.07.2014
9. Gemeinde Lenting mit Schreiben vom 14.07.2014
10. Markt Wolnzach mit Schreiben vom 15.07.2014
11. Stadt Schrobenhausen mit Schreiben vom 15.07.2014
12. Zentralkläranlage Ingolstadt mit Schreiben vom 16.07.2014
13. Gemeinde Paunzhausen mit Schreiben vom 17.07.2014

14. Gemeinde Oberdolling mit Schreiben vom 17.07.2014
15. Gesundheitsamt mit Schreiben vom 18.07.2014
16. Gemeinde Aiglsbach mit Schreiben vom 21.07.2014
17. Gemeinde Eisendorf mit Schreiben vom 21.07.2014
18. Gemeinde Denkendorf mit Schreiben vom 22.07.2014
19. Regierung von Schwaben mit Schreiben vom 22.07.2014
20. Regionaler Planungsverband Augsburg mit Schreiben vom 23.07.2014
21. Autobahndirektion Südbayern mit Schreiben vom 23.07.2014
22. Regionaler Planungsverband Landshut mit Schreiben vom 23.07.2014
23. Gemeinde Schweitenkirchen mit Schreiben vom 23.07.2014
24. Gemeinde Baar-Ebenhausen mit Schreiben vom 23.07.2014
25. Markt Reichertshofen mit Schreiben vom 28.07.2014
26. Gemeinde Langenmoosen mit Schreiben vom 28.07.2014
27. Gemeinde Berg im Gau mit Schreiben vom 28.07.2014
28. Gemeinde Waidhofen mit Schreiben vom 28.07.2014
29. Gemeinde Pörnbach mit Schreiben vom 28.07.2014
30. Markt Burgheim mit Schreiben vom 29.07.2014
31. Gemeinde Karlskron mit Schreiben vom 29.07.2014
32. Gemeinde Gachenbach mit Schreiben vom 30.07.2014
33. Gemeinde Brunnen mit Schreiben vom 31.07.2014
34. Stadt Geisenfeld mit Schreiben vom 31.07.2014
35. Gemeinde Buxheim mit Schreiben vom 01.08.2014
36. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken mit Schreiben vom 04.08.2014
37. Stadt Pfaffenhofen mit Schreiben vom 04.08.2014
38. Gemeinde Ernsgaden mit Schreiben vom 04.08.2014
39. Gemeinde Bergheim mit Schreiben vom 04.08.2014
40. Stadt Kelheim mit Schreiben vom 05.08.2014
41. Gemeinde Weichering mit Schreiben vom 05.08.2014
42. Stadt Neustadt a.D. mit Schreiben vom 05.08.2014
43. Gemeinde Egweil mit Schreiben vom 06.08.2014
44. Gemeinde Rohrenfels mit Schreiben vom 07.08.2014
45. Regionaler Planungsverband Regensburg mit Schreiben vom 07.08.2014
46. Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 11.08.2014
47. Planungsverband Region Nürnberg mit Schreiben vom 15.08.2014
48. Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 26.08.2014
49. Stadt Abensberg mit Schreiben vom 17.09.2014

Hingegen brachten Anregungen vor:

1. **Blumen Allar mit Schreiben vom 19.05.2014 und vom 10.06.2014**
2. **Möbelhof Parsberg GmbH mit Schreiben vom 09.07.2014**
3. **Tiefbauamt mit Schreiben vom 18.07.2014**
4. **Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 18.07.2014**
5. **INKB mit Schreiben vom 22.07.2014**
6. **Bayerischer Gärtnereiverband e.V. mit Schreiben vom 23.07.2014 und 23.10.2014**
7. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 23.07.2014**
8. **Gemeinde Karlshuld mit Schreiben vom 24.07.2014**
9. **Gemeinde Oberhausen mit Schreiben vom 25.07.2014**
10. **Markt Manching mit Schreiben vom 25.07.2014**

11. **Stadtwerke Ingolstadt mit Schreiben vom 28.07.2014**
12. **Bund Naturschutz mit Schreiben vom 28.07.2014**
13. **Stadt Neuburg mit Schreiben vom 28.07.2014**
14. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 29.07.2014**
15. **Wehrverwaltung mit Schreiben vom 30.07.2014**
16. **Landratsamt Kelheim mit Schreiben vom 30.07.2014**
17. **Landratsamt Pfaffenhofen mit Schreiben vom 31.07.2014**
18. **Gartencenter Ingolstadt GmbH mit Schreiben vom 01.08.2014**
19. **LBV mit Schreiben vom 04.08.2014**
20. **Stadt Eichstätt mit Schreiben vom 04.08.2014**
21. **Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 06.08.2014**
22. **Bund Naturschutz Ortsgruppe Manching und Kreisgruppe Pfaffenhofen mit Schreiben vom 07.08.2014**
23. **Staatliches Bauamt Ingolstadt mit Schreiben vom 08.08.2014**
24. **Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen mit Schreiben vom 08.08.2014**
25. **Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 08.08.2014**
26. **Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 08.08. / 15.10.2014**
27. **Handelsverband Bayern e.V. mit Schreiben vom 11.08.2014**
28. **Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 11.08.2014**
29. **Umweltamt mit Schreiben vom 18.08.2014 und vom 19.08.2014**
30. **IHK mit Schreiben vom 20.08.2014**
31. **BZA X - Süd mit Beschluss vom 12.11.2014**

Nachfolgend werden die Anregungen mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung versehen:

1. **Blumen Allar mit Schreiben vom 19.05.2014 und vom 10.06.2014**

Bereits nach dem Bau des „Globus-Baumarktes“ mit Gartencenter mussten von dem seit 1953 bestehenden Gewerbebetrieb der regionalen Nahversorgung (Blumen Allar) erhebliche Umsatzeinbußen hingenommen werden. Durch die nun geplante Ansiedlung eines Gartenfachmarktes werde die Belastung durch weitere Einbußen noch erhöht.

Eine andernorts praktizierte Bemühung, alteingesessene Gewerbebetriebe in dörflicher Struktur zu fördern und zu erhalten, wäre wünschenswert.

Ein weiterer kritischer Punkt sei der Flächenverbrauch wertvollen Ackerlandes, der durch den Neubau dieses großen Marktes entsteht, während im bereits vorhandenen Gewerbegebiet an der Manchinger Straße große, erschlossene Brachflächen ungenutzt verkommen (Meisterkauf-Gelände, ERIAG-Gelände) und ein ehemaliger Baumarkt mit Gartencenter (Praktiker) leer steht.

Dies sei weder aus städtebaulicher noch ökonomischer Sicht nachvollziehbar.

Das der Planung zu Grunde liegende Gutachten der CIMA sei nicht nachvollziehbar, da die Auswirkungen auf die außerhalb der Innenstadt liegenden Wettbewerber nicht berücksichtigt werden. Im Umkreis von ca. 2 km des geplanten Neubaus liegen bereits fünf Unternehmen mit ähnlichen Sortimenten. Auch sei es fraglich, ob die Agentur des Investors die über Jahrzehnte gewachsenen ortsansässigen Strukturen kennt.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Die vorgetragenen Bedenken der Fa. Blumen Allar sind als privater Belang eines ortsansässigen Betriebes in die Abwägung und Entscheidung über die Sondergebietsausweisung mit einzubeziehen. Das Städtebaurecht ist jedoch grundsätzlich wettbewerbsneutral. Die Entscheidung über die Ausweisung für einen zusätzlichen Gartenfachmarkt kann nicht entscheidend

und ausschließlich davon abhängig gemacht werden, ob dies möglicherweise zu Umsatzeinbußen bereits ansässiger Betriebe führen wird. Auch die Rechtsprechung geht davon aus, dass jeder Gewerbetreibende von Städtebaurechts wegen immer mit neuer Konkurrenz rechnen muss (vgl. OVG Lüneburg vom 31. 5. 2007 Az. 1 KN 265/05 BauR 2007, 1840). Zwar kann die Frage einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur städtebauliche und raumordnungsrechtliche Relevanz haben, jedoch korrespondiert dieser rein objektiv-rechtliche Belang im Regelfall nicht mit einem rechtlich-geschützten Interesse eines bereits ansässigen Gewerbetreibenden, vor weiteren Mitbewerbern verschont zu bleiben oder zu werden. Überdies weist auch der Bayer. Gärtnereiverband e.V. in seinem im Zuge der Verfahrensbeteiligung abgegebenen Schreiben vom 23.10.2014 darauf hin, dass in unserem Wirtschaftssystem langfristig auch positive Entwicklungen, die sich aus der Ansiedlung eines Wettbewerbers ergeben, durchaus denkbar sind.

Aus planerischer Sicht hängt die Entscheidung über die Ausweisung entscheidend davon ab, ob das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren ist. Ziel des Landesentwicklungsprogrammes ist es, eine verbrauchernahe, verkehrsmindernde, umweltschonende Versorgung flächendeckend sicherzustellen. Die Funktion zentraler Versorgungsbereiche darf hierbei nicht in einem Maße beeinträchtigt werden, das die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in Frage stellt. Die Einhaltung dieser Anforderung wurde vorliegend im Rahmen des vereinfachten Raumordnungsverfahrens durch die Regierung von Oberbayern überprüft. Diese kommt in der Stellungnahme vom 21.10.2014 zu dem Ergebnis, das die landesplanerische Verträglichkeit vorliegt, sofern die genannten Maßgaben (s.o.) berücksichtigt werden. Auch das angewandte Verfahren ist nicht beanstandet.

Zur Einwendung hinsichtlich des Flächenverbrauchs ist folgendes festzuhalten:

Die überplante Fläche ist bereits mit Gewerbefläche überplant, die weitere ackerbauliche Nutzung ist daher auch ohne die aktuelle Planung nicht gewährleistet, da hier bereits Baurecht für eine gewerbliche Nutzung besteht. Die genannten Standortalternativen stellen bei genauerer Betrachtung keine Optionen für die Ansiedlung des Gartencenters dar, da sich die angeführten Objekte (Meisterkauf-Gelände und Praktiker) in privater Hand befinden und somit selbst durch eine entsprechende Überplanung eine Nutzung durch den Dehner-Gartenmarkt nicht gewährleistet werden kann bzw. die Grundstücke bereits für eine anderweitige Nutzung vorgesehen sind. Somit sind keine Alternativen, die für das Projekt in Frage kommen, in integrierter Lage vorhanden. Darüber hinaus würde eine Ansiedlung an diesen Standorten mit den städtebaulichen Zielen nicht in Einklang stehen, die auf einem dezentralen Ansiedlungskonzept basieren.

## **2. Möbelhof Parsberg GmbH mit Schreiben vom 09.07.2014**

Als Eigentümer der SO2 werden folgende Einwendungen erhoben:

Die Gebäudekonfiguration wurde der Stadt Ingolstadt als Schemaskizze überlassen. Um eine Änderung der Planung als auch künftige An- und Umbauten der dann realisierten Möbelhof-Erweiterung durch den Bebauungsplan abzudecken, wird der Antrag gestellt, die westliche Grenze um 15 m weiter nach Westen zu verschieben. Darüber hinaus hat sich aufgrund der Planung ergeben, dass auch die Nordgrenze erweitert werden sollte.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Die Baugrenzen wurden entsprechend geändert und lassen in der aktuellen Form auch eine Bebauung nach den Vorstellungen des Eigentümers zu.

### 3. Tiefbauamt mit Schreiben vom 18.07.2014

Das Tiefbauamt nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

- Es sollte die Spurenaufteilung im Bereich der Tankstellenzufahrt bzw. der geplanten Zufahrt zum Gartencenter dargestellt werden.
- An der geplanten Zufahrt zur Möbelhoferweiterung muss im Bereich der Bushaltestelle ein Teil der öffentlichen Straße höhenmäßig so abgeändert werden, dass kein Oberflächenwasser in den angrenzenden Privatgrund fließt.
- Es wurde festgestellt, dass eine Teilfläche der Buswendeanlage auf Privatgrund (Fl.Nr. 534/8) liegt.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Es erfolgt keine Darstellung der Spurenaufteilung im Bebauungsplan, da eine solche konkrete Ausbauplanung im Bebauungsplan aufgrund der mangelnden späteren Flexibilität nicht sinnvoll ist.

Der höhenmäßige Unterschied ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Erweiterung auf dem SO2 zu berücksichtigen.

Über die entsprechende Teilfläche der Buswendeanlage sind bereits Grundstücksverhandlungen geführt worden. Inzwischen ist auch die Vermessung erfolgt, sodass sich die Fläche nicht mehr auf Privatgrund befindet.

### 4. Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 18.07.2014

Die DB Immobilien erklärt, dass planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden können. Eine Überplanung der planfestgestellten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist grundsätzlich rechtswidrig. Die Planungshoheit für die Betriebsanlagen der Eisenbahn liegt ausschließlich beim Eisenbahn Bundesamt; in diesem Fall ist damit die betreffende Fläche sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bebauungsplanes freigestellt (vgl. Grundsatzentscheidung des BVerwG, Urteil vom 16.12.1998, Az.: C 48.86 = BVerwG 81.111 = DVBl 89, 458, bestätigt durch den Beschluss vom 05.10.90, Az. 4 B 1.90; vgl. auch das Urteil des BayVGh vom 26.06.90, Az.: 14 B 88.2428). Es wird darum gebeten, Bahnflächen gemäß Planzeichenverordnung violett 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 ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Die Bahnlinie liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 930 Ä II „Zuchering – Weiherfeld“, sondern wird lediglich im Rahmen der Plangrafik nachrichtlich dargestellt. Um neben der gestrichelten Umrandungslinie eine deutliche Abgrenzung des Geltungsbereiches zu erreichen, wird der komplette außerhalb liegende Grafikbereich nur in grau/weiß dargestellt. Auf eine Darstellung nach der PlanZV in violett wird daher verzichtet, um die Plangrafik nicht zu überfrachten und die Lesbarkeit des Plans sicherzustellen.

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

### 5. INKB mit Schreiben vom 22.07.2014

Von Seiten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 930

Ä II „Zuchering – Weiherfeld“ Einverständnis.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahmen der INKB vom 20.07.2006 und vom 05.07.2007 zum Bebauungsplan Nr. 930 Ä I „Gewerbegebiet/Sondergebiet Zuchering - Weiherfeld“ nach wie vor Bestand haben.

Weiter sei zu beachten:

a) Entwässerung – Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen (bei Planung, Bau und Betrieb) nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153, in den jeweils gültigen Fassungen, zu bemessen. Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und die aktualisierten Regeln TRENGW in der Fassung vom 30.01.2009 hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist aus ökologischen Gründen und im Sinne einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung – soweit wie möglich – zu vermeiden und auf das notwendigste Maß zu beschränken.

Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend findet sich in den Hinweisen zum Bebauungsplan Nr. III.2.

b) Hydrogeologie

▪ Baugrundverhältnisse

Das Baugrundgutachten der IFUWA vom 29.08.1999 enthält Angaben zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen sowie zur Tragfähigkeit und Versickerung des Untergrundes. Weitere Erkenntnisse liegen mit den seit 1999 ausgeführten Grundwasserbeobachtungen (Pegel Nr. 1480) vor.

Es kann von einer sehr guten Versickerungsfähigkeit der Böden sowie von einem gut tragfähigen Untergrund ausgegangen werden.

▪ Grundwasserverhältnisse

Siehe die Stellungnahme der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 05.07.2007 zum Bebauungsplan Nr. 930 Ä I „Gewerbegebiet/Sondergebiet Zuchering – Weiherfeld“.

▪ Bauwasserhaltung

Falls tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sollen hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen dieser Grundwasserableitungen aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden.

Durch eine vorausschauende Planung können individuelle wirtschaftliche Lösungen gefunden werden. Mehr hierzu unter: [www.in-kb.de/](http://www.in-kb.de/) Entwässerung/ Kanaleinleitung/ Bauwasserhaltung

Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, sind die hydraulischen Randbedingungen und gegebenenfalls die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzustimmen.

Sofern alternative Ableitungsmöglichkeiten für das Bauwasser ausscheiden, wird – bei einer Ableitung des Grundwassers über die öffentliche Kanalisation – ein zum Zeitpunkt der Bauwasserhaltung geltender Gebührensatz entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (derzeit 0,65 €/m<sup>2</sup>) erhoben.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend findet sich in den Hinweisen zum Bebauungsplan Nr. III.3.

#### c) Grundsätzliches - Kontrollschacht für Grundstücksentwässerung

Die Grundstückseigentümer haben alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, die Sicherheit, den Betrieb und die Unterhaltung der Grundstücksanschlüsse (Anschlusskanäle) für die Grundstücksentwässerung beeinträchtigen bzw. gefährden.

Deshalb sind die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlusschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachts) innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m bezogen auf die Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung des Schutzstreifens ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

#### d) Wasserversorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Für den Objektschutz sind gesonderte Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer und den Ingolstädter Kommunalbetrieben erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dies nachzuweisen.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend findet sich in den Hinweisen zum Bebauungsplan Nr. III.1.

### 6. **Bayerischer Gärtnereiverband e.V. mit Schreiben vom 23.07.2014 und vom 23.10.2014**

Das Gutachten der CIMA Beratung + Management GmbH vom 07.02.2014 berücksichtigt bei der Datenerhebung aufgrund der fehlenden IHK-Mitgliedschaft weitestgehend nicht die Verkaufsflächen der steuerlich als landwirtschaftliche Betriebe geführten Gärtnereien und Gartenbaubetriebe. Dadurch sind die ermittelten Vergleichszahlen nicht belastbar. Die Ansiedlung eines Gartencenters in „Zuchering – Weiherfeld“ ist nicht mit einem mangelnden Angebot zu rechtfertigen. Es sind spürbare Auswirkungen auf den gärtnerischen Einzelhandel in Ingolstadt und Umgebung mit der Folge von Verlust an Produktionskapazitäten zu erwarten.

In den Planunterlagen wird zur Begründung für die Ansiedlung angeführt, dass die bestehende Nachfrage nach gärtnerischen Produkten und Zubehör im Süden von Ingolstadt und dem Verflechtungsbereich nicht gedeckt werden kann. Hierbei unberücksichtigt ist eine im Stadtteil Oberbrunnenreuth ansässige Gartenbaumschule mit einem Sortiment an Pflanzen für Garten und Terrasse sowie vielschichtigem gärtnerischem Zubehör und Gartenaccessoires. Im Gutachten der CIMA Beratung + Management GmbH wird auf Seite 11 im Rahmen der Analyse der Versorgungssituation mit Gartenbedarf, Blumen und Pflanzen im Raum Ingolstadt ausgeführt, dass in diesem Sortimentsbereich keine ungedeckten Umsatzpotenziale bestehen. Es ist

daher durch die Ansiedlung des Gartencenters mit Kaufkraftabfluss von den bestehenden gärtnerischen Einzelhandelsbetrieben zu rechnen.

In der Verträglichkeitsbeurteilung wird für den Bau des Gartencenters die vergleichsweise geringe Pro-Kopf-Verkaufsfläche im Bereich Gartenbedarf/Blumen/Pflanzen in Ingolstadt von 0,11 €/m<sup>2</sup> angeführt, die im Vergleich zu anderen Oberzentren (lt. CIMA 0,18€/m<sup>2</sup>) niedriger sei. Es liegt der Schluss nahe, dass die Verkaufsflächen der gärtnerischen Betriebe insbesondere auch die o. g. Gartenbaumschule mit einer Verkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup> bei dieser Rechnung bereits nicht berücksichtigt wurden. Das tatsächliche Verhältnis von Verkaufsfläche zu Einwohner liegt demnach wohl signifikant höher. Diese Kennzahl kann daher nicht als Argument für die Ansiedlung herangezogen werden. Bei der Betrachtung wurden wohl auch im Ingolstädter Umland einige dieser steuerlich als landwirtschaftliche Betriebe geführten Familienbetriebe außer Acht gelassen.

Es ist selbstverständlich, dass eine zentrumsnahe Versorgung aufgrund der Lage der Produktions- und Verkaufsflächen in den städtischen Randbereichen nicht möglich ist.

Die Ansiedlung wird klare negative Auswirkungen auf den bestehenden gärtnerischen Einzelhandel in Ingolstadt haben, wird die familiengeführten Einzelunternehmen schwächen und zu Arbeitsplatzverlusten führen.

In einer ergänzenden Stellungnahme vom 23.10.2014 führt der Bayerische Gärtnereiverband aus, dass es die Aufgabe des Bayerischen Gärtnereiverbandes ist, für faire Wettbewerbsbedingungen einzutreten. Insofern sind die sachlichen Darstellungen zum Inhalt des Gutachtens unverändert gültig. Es wird zusätzlich erwähnt, dass nicht nur in Ingolstadt, sondern in vielen Gemeinden, das Phänomen auftritt, dass gärtnerische Verkaufsflächen in ähnlich gelagerten Fällen nicht berücksichtigt werden. Dabei sind des Öfteren Verbandsmitglieder als Investoren tätig. Dennoch gehört es unter der Prämisse, für faire Wettbewerbsbedingungen zu sorgen, zu den Verbandsaufgaben, auf möglicherweise fehlerhafte Angaben in entsprechenden Gutachten oder Sitzungsvorlagen hinzuweisen.

In seiner Stellungnahme vom 23.10.2014 räumt der Bayerische Gärtnereiverband jedoch auch folgendes ein: „Zu Recht wird von der Firma Dehner die abschließende Schlussfolgerung, nach der von diesem Bauvorhaben abzusehen ist, als problematisch angesehen. In unserem Wirtschaftssystem sind langfristig positive Entwicklungen, die sich ggf. aus der Ansiedlung eines Wettbewerbers ergeben, durchaus denkbar.“

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Der Bayerische Gärtnereiverband e. V. zählt nach eigener Aussage Gartenfachmärkte zum Bereich Zierpflanzenbau und Baumschulen. Die Umsätze dieser Betriebe sind jedoch nicht gesamtumfänglich zum Einzelhandelsumsatz zu zählen. So berücksichtigt das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Medien, Energie und Technologie in der Ermittlung der Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel die Umsatzangaben des Bundesverbandes Deutscher Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte e. V. (BHB). Gleiches gilt für die als einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche anzusetzenden Betriebsflächen. Hierbei wird die Verkaufsfläche in geschlossenen Räumen zu 100% und die auf überdachten Freiflächen befindliche Verkaufsfläche zu 50% sowie nichtüberdachte Freifläche nur zu 25% berücksichtigt. Inwieweit die durch den Gärtnerei-Verband ermittelte Verkaufsfläche der Gartenbaumschule (6.000 m<sup>2</sup>) diesen Anforderungen entspricht, kann nicht beurteilt werden. Wenn nun die ermittelte Pro-Kopf-Verkaufsfläche im Stadtgebiet geringer ist, als in anderen Oberzentren, so ist dies zweifelsohne nicht der Erhebungspraxis geschuldet. Die Datenerhebung erfolgt an allen von der CIMA untersuchten Orten nach den gleichen Kriterien.

Im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung erfolgt eine Steuerung des Umfangs von Verkaufsflächen zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und der verbrau-

chernahen Versorgung. Eine Beeinflussung der Wettbewerbssituation ist jedoch nicht intendiert, sodass diesen Einwänden keine Rechnung getragen werden kann. Laut der vorliegenden Entscheidung im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung ist das Vorhaben hinsichtlich der (Zentren-)Verträglichkeit nicht zu beanstanden.

Auch ist die Bauleitplanung grundsätzlich wettbewerbsneutral, wie in der Beschussempfehlung der Verwaltung unter Ziffer 1 bereits ausgeführt. Weder theoretische Umsatzeinbußen der ansässigen Gärtnereibetriebe noch mögliche positive Auswirkungen auf die Wettbewerbssituation können somit ausschließliches und verbindliches Entscheidungskriterium sein, das einer Ausweisung des Sondergebietes für den Gartenfachmarkt entgegensteht.

Es ist aber auch nochmals auf die relativierende Stellungnahme vom 23.10.2014 hinzuweisen, dass sich durch die Ansiedlung eines Gartenfachmarktes nicht zwangsläufig negative Auswirkungen auf die Struktur der Gärtnereien und Gartenbaubetriebe ergeben müssen, es können sich auch positive Effekte ergeben. Erläutert wurde diese Aussage dahingehend, dass die Firma Dehner für Qualität und angemessene Preise steht. Es kann dadurch auf der Verbraucherseite ein Anspruch hinsichtlich des Produkt- und Preisniveaus bei Pflanzen entstehen, der sich positiv auf die Absatzsituation bestehender Gartenbaubetriebe auswirkt und eher zu Lasten von Baumärkten und Discountern geht, die vorrangig über Niedrigpreise Kundenwerbung betreiben.

## **7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 23.07.2014**

### **a) Bodendenkmalpflegerische Belange**

Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- Vorgeschichtliche Siedlung, neolithische Gräber (Inv.Nr. D-1-7234-0787), auch im Bereich der FNP-Änderung
- Siedlung der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der römischen Kaiserzeit (Villa rustica) und vermutlich des Frühmittelalters (Inv.Nr. D-1-7234-0207)
- Siedlung der frühen und mittleren Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der frühen römischen Kaiserzeit (Villa rustica) sowie des Früh- und Hochmittelalters, Gräber der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der frühen römischen Kaiserzeit und des Frühmittelalters (Inv.Nr. D-1-7234-0206), auch im Bereich der FNP-Änderung
- Siedlung vermutlich der Latènezeit und des Mittelalters, vermutlich Kreisgräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (Inv.Nr. D-1-7234-0856)

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten, Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Es ist erforderlich, die genannten Bodendenkmäler, die auch im Umgriff der FNP-Änderung liegen, nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4-5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanV 90).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Das Bayerische Landesamt für Dankmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung/ Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Diese konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren, (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr.2).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Der Umgriff des Bebauungsplangebietes ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 930 bzw. 930 ÄI überplant, im Rahmen dieser vorrangegangenen Verfahren wurde das Landesamt für Denkmalpflege ebenfalls beteiligt. Auf die Anforderungen des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Nr. 12 hingewiesen. Auf der gesamten Fläche besteht inzwischen bereits Baurecht, eine Umplanung des Vorhabens würde daher nichts an einem möglichen Eingriff ändern. Der Hinweis auf eventuell notwendige Ersatzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen, ggf. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Eine nachrichtliche Übernahme der Denkmäler im FNP ist erfolgt.

#### **b) Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange**

Es wird auf mögliche Sichtbeziehungen zur Kath. Pfarrkirche „St. Blasius“ (D-1-61-000-604) hingewiesen, da es abhängig von Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung, der Topographie, der Umgebungsbebauung, dem Bewuchs und dem Denkmal selbst auch über größere Entfernung zu erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbeziehung kommen kann. Es wird um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung in Begründung und Umweltbericht gebeten.

Es gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen

Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

In der Begründung zum Bebauungsplan wird, wie vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefordert, auch auf eine mögliche Sichtbeziehung zur Katholischen Pfarrkirche „St. Blasius“ in Zuchering (eingetragen in der Denkmalliste unter D-1-61-000-604) hingewiesen. Sie liegt ca. 2 km vom Plangebiet entfernt, etwa in der Mitte von Zuchering.

Die bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan maximal zulässige Wandhöhe betrug 26 m, die im verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan einzige geänderte Wandhöhe im SO 2 unterschreitet diese - trotz einer Erhöhung von bisher 12 m auf nun maximal zulässige 16 m - erheblich. Alle übrigen Höhenfestsetzungen sind vom Bebauungsplan Nr. 930 ÄI übernommen worden.

Da zum damaligen Verfahren kein entsprechender Hinweis durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ergangen ist, die Festsetzungen bereits rechtskräftig sind und das höchste Gebäude inzwischen bereits realisiert worden ist, ist von der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung der Sichtbeziehung mehr zu befürchten.

#### **8. Gemeinde Karlshuld mit Schreiben vom 24.07.2014**

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlshuld hat sich mit dem Bauleitplanverfahren in seiner Sitzung am 22.07.2014 auseinandergesetzt und beschlossen das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes Nr. 930 Ä II „Zuchering – Weiherfeld“, sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt nicht zu erteilen. Aus der Sicht der Gemeinde überschreitet der geplante Dehner Markt mit einer Verkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> die vertragliche Grenze.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Die Verträglichkeit des geplanten Sondergebietes mit der beabsichtigten Nutzung durch einen Gartenfachmarkt ergibt sich bereits aus der Untersuchung durch die CIMA Beratung + Management GmbH. Außerdem ist im Rahmen des (vereinfachten) Raumordnungsverfahrens eine landesplanerische Beurteilung durch die Regierung von Oberbayern erfolgt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass die Verträglichkeit durchaus gegeben ist, sofern die genannten Maßgaben (s.o.) berücksichtigt werden. Diese werden - wie bereits oben beschrieben - umgesetzt, sodass die Verträglichkeit des Vorhabens auch aus landesplanerischer Sicht bestätigt ist.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im förmlichen Rechtssinne ist hier nicht einschlägig, da es sich weder um ein in § 36 BauGB genanntes Vorhaben handelt, noch die Gemeinde Karlshuld als Standortgemeinde beteiligt wäre.

#### **9. Gemeinde Oberhausen mit Schreiben vom 25.07.2014**

Grundsätzlich werden keinerlei Einwände erhoben. Die Gemeinde Oberhausen weist jedoch darauf hin, dass auf Grund der Erhöhung des Verkehrsaufkommens ein zukunftssträchtiger Ausbau der B 16 Zuchering-Donauwörth anzustreben ist und auf Grund der erforderlichen Brückenbauwerke keine Erweiterung des Burgwaldberges (dreispuriger Ausbau) unterstützt werden kann.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Ein möglicher Ausbau der B16 liegt nicht im Bereich des überplanten Gebietes und kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung durch die Stadt Ingolstadt gelöst werden.

#### 10. **Markt Manching mit Schreiben vom 25.07.2014**

In Hinblick auf die beiden Gutachten (Verkehr, Einzelhandel) werden keine Einwände vorgebracht. Durch die Bauleitplanung werden Belange des Marktes Manching nicht wesentlich in negativer Weise berührt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss der Privatstraße des Bundes an die B13 im Zusammenhang mit der Militärkonversion der Max-Immelmann-Kaserne bereits jetzt anzudenken bzw. zu planen 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, deren Umplanung o.Ä. nicht von der Stadt Ingolstadt vorgenommen werden können.

#### 11. **Stadtwerke Ingolstadt mit Schreiben vom 28.07.2014**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen seitens der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH keine Einwände.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs auch das Grundstück Fl.Nr. 534/11, Gemarkung Zuchering befindet. Die Fläche hat eine Größe von 20 m<sup>2</sup> und ist im Eigentum der IFG AöR. Es wird darauf eine Trafo-Netzstation betrieben, die zur Aufrechterhaltung der Niederspannungsversorgung sowie dem Betrieb der Straßenbeleuchtung im gesamten Bereich „Ingopark“ dringend erforderlich ist. Aufgrund dieser Gegebenheiten scheint es sinnvoll, dass nicht nur das Stationsgebäude mit den technischen Anlagen sondern auch das Grundstück im Eigentum der Stadtwerke ist. Bezüglich des Erwerbs der Fläche wurde bereits Verbindung mit dem Grundstückseigentümer aufgenommen.

##### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Dies wird zur Kenntnis genommen.

#### 12. **Bund Naturschutz mit Schreiben vom 28.07.2014**

Der Bund Naturschutz war bereits Ende der 1990iger Jahre gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes Weiherfeld. Von Seiten der Stadt wurde als Begründung für die Notwendigkeit des Vorhabens angeführt, dass neben dem großen Möbelhaus auch viele in Ingolstadt ansässige Gewerbebetriebe an die Stadt herangetreten seien, um wegen Betriebsvergrößerungen oder -verlagerungen geeignete Flächen zu erwerben, die neue Fläche also unbedingt erforderlich sei. Im Lauf der letzten 15 Jahre blieb jedoch eine prosperierende Entwicklung dieses „Gewerbe“-Gebietes aus. Dass jetzt wieder gewerbliche Flächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan herausgenommen und in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ umgewandelt werden sollen, spricht im Gegenteil dafür, dass in Ingolstadt die Absichtserklärungen bezüglich flächensparender Stadtentwicklung nicht mit der notwendigen Konsequenz verfolgt werden. Denn die nun dem Einzelhandel zur Verfügung gestellten Flächen werden fehlen, sollte in Zukunft bei Gewerbebetrieben oder mittelständischen Unternehmen eine Vergrößerung anstehen, sodass eine Ausweisung neuer Gewerbeflächen notwendig wird. Der Bund Naturschutz ist daher der Meinung, dass die Flächen unbebaut bleiben und als Reserveflächen für Gewerbebetriebe bereitgehalten werden sollen.

##### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Entgegen den Ausführungen des Bund Naturschutzes wird durch die Überplanung des bisher als Gewerbefläche vorgesehenen Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 930 ÄI der Flächenverbrauch sogar minimiert, da die Ausweisung auf bereits überplanten Flächen und nicht etwa im Bereich von „planungsfreien“ landwirtschaftlichen Flächen o.Ä. erfolgt.

Außerdem wird im Rahmen der aktuellen Planung auch eine knapp 1 ha große Teilfläche östlich der Einmündung Am Weiherfeld – Am Hochfeldweg, die bisher als Fläche für Stellplätze festgesetzt ist, als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, sodass auch ein Angebot für gewerbliche Nutzung vorgehalten wird.

### 13. **Stadt Neuburg mit Schreiben vom 28.07.2014**

Die Stadt Neuburg a.d.D. lehnt die geplante Erweiterung der Sondergebietsflächen und zusätzliche Sortimentserweiterung aus folgenden Gründen ab, um eine weitere Gefährdung des Mittelzentrums zu verhindern:

#### a) Dezentrale Lage

Die jetzige Erweiterung verstärkt die Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ und manifestiert eine Einzelhandelsagglomeration in dezentraler Lage, was nicht im Sinne der Landesentwicklungsplanung ist, um die Zersiedelung der Landschaft und die Zunahme des Individualverkehrs zu beschränken und auch nahegelegene Innenstädte nicht durch auf Individualverkehr ausgelegte, großflächige Versorgungszentren in ihrer Funktionalität zu gefährden.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Der Standort wurde bereits im Raumordnungsverfahren 2007 als städtebauliche Randlage angesehen. Diese Einstufung kann auch auf den Dehner-Projektstandort angewandt werden. Außerdem gilt laut LEP 2013: „Ausnahmsweise können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte, 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.“ In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Haltestelle „Weiherfeld“ der Buslinie 11 der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft (INVG) gewährleistet.

#### b) Akkumulation und Kaufkraftabschöpfung

Bei den gutachterlichen und landesplanerischen Betrachtungen müsste die Gesamtverkaufsfläche ins Verhältnis gesetzt werden zum Verkaufsflächen- und Sortimentspotential der vom Vorhaben betroffenen Kommunen bzw. deren Verflechtungsbereichen.

Um dem Akkumulationseffekt gerecht zu werden, müsste sowohl für die bestehenden Flächen für Gartenfachmarkt (im Baumarkt) sowie die geplanten Fläche des Dehner-Marktes die höhere Flächenleistung angesetzt werden, sodass sich bei einer noch raumverträglichen Verkaufsfläche von 6.190 m<sup>2</sup> ein Überschreitung um mehr als 400 m<sup>2</sup> ergibt.

Eine Ausweitung der innenstadtrelevanten Sortimente durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Möbelhauses darf nicht erfolgen, daher müssen entsprechende Sortimente im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Außerdem dürfte sich der Kaufkraftabfluss aus Neuburg, der bereits bei der Planung 2007 bei 6,7 % des Gesamtumsatzes lag (und damit bei 67% des Neuburger Möbelumsatzes), verstärken und manifestieren.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Es ist bisher noch keine verbindliche Handlungsanleitung zum LEP bereitgestellt worden, die den genauen Umgang mit solchen Agglomerationen regelt. Aus dem Raumordnungs-

verfahren ergibt sich allerdings, dass die Regierung von Oberbayern der Auffassung der CIMA folgt und es zu keiner Beeinträchtigung der Funktion als Mittelzentrum kommen wird. Der Kaufkraftabfluss aus Neuburg in dieser Höhe ist außerdem weder nachweisbar noch können anderweitigen Faktoren ausgeschlossen werden. So ist etwa aus dem *Entwicklungskonzept „Aktive Zentren Untere Altstadt“ für die Stadt Neuburg an der Donau* der CIMA von Dezember 2011 ersichtlich, dass in Neuburg im Möbel-Kernsortiment ein nicht gedecktes Umsatzpotential von 4,9 Mio. Euro bei einer bestehenden gesamten Verkaufsfläche von 5.010 m<sup>2</sup> vorhanden ist. Dies bietet ebenfalls einen möglichen Erklärungsansatz für die in Neuburg fehlenden Umsätze.

c) Innenstadtrelevante Sortimente

Die Stärkung der Innenstädte ist das erklärte Ziel der Landesplanung. Dies wird durch die Zulassung von innenstadtrelevanten Randsortimenten im Rahmen aktuellen Planung der Gartenfachmarktsiedlung verhindert, da 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden sollen, ohne dass eine genauere Sortimentsbeschränkung im Bebauungsplan aufgenommen wird.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung**

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 auch Teil der Untersuchung durch die Regierung von Oberbayern im Rahmen des vereinfachten Raumordnungsverfahrens, welches zu dem Ergebnis kommt, dass es zumindest im Kernsortiment des Gartenmarktes zu Umverteilungen kommen wird, da es hier keine offenen Umsatzpotentiale gibt. Die Wettbewerber im Bereich Gartenbedarf sind jedoch außerhalb der Ingolstädter Innenstadt oder der zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Städte und Gemeinden ansässig, sodass nicht von einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der betroffenen Zentralen Orte auszugehen ist. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass auch in die Festsetzungen des Bebauungsplanes die konkrete Beschränkung der Verkaufsflächen für die einzelnen zulässigen Randsortimente aufgenommen ist.

d) Projekteinzugsbereich/Verflechtungsbereiche/Kaufkraftabfluss

Durch die angewandte Berechnungsmethode (nach Huff) wird die konkrete (dezentrale) Lage des jeweiligen Objekts zu wenig berücksichtigt: Die Kaufkraftabschöpfung verlagert sich schwerpunktmäßig je nach verkehrlicher Anbindung und Nähe eines Projekts ganz deutlich auf unterschiedliche Nachbarkommunen und nicht gleichmäßig auf den landesplanerische zugeordneten Verflechtungsbereich oder dem vom Investor angegebenen Projekteinzugsbereich.

Entgegen der Auffassung der Stadt Neuburg (sowie der Regierung) sei Neuburg 2007 nicht zum Einzugsbereich gerechnet worden und auch beim aktuellen Gutachten bleibe dies unberücksichtigt, trotz der zeitlich besseren Anbindung als beispielsweise aus dem Ingolstädter Norden.

Somit wird es zu erheblichen Kaufkraftabflüssen des innerstädtischen Einzelhandels von Neuburg kommen, was letztlich zu einer Schwächung des Mittelzentrums Neuburg führt und damit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms widerspricht.

Gleichzeitig sind auch die Kaufkraftabflüsse zu beachten, die nicht aus Neuburg selbst, sondern aus dem mittelzentralen Verflechtungsbereich Neuburgs kommen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Das von der CIMA herangezogene Simulationsmodell wird eben aus dem Grund gerechnet, um nicht mit einem vom Investor angegebenen Einzugsbereich oder dem standardisierten landesplanerischen Verflechtungsbereich zu arbeiten. In das Modell fließen dadurch nicht nur Entfernungen bzw. Zeitdistanzen, sondern auch im Umland bestehende Angebote ein, die im Wettbewerb zu einem Vorhaben stehen. So wurden in Tabelle 8 der CIMA-Untersuchung für Neuburg die Betriebe Gartencenter Rehm, Bauzentrum Mayer/ Hagebau mit Gartencenter, OBI, BayWa, Fressnapf berücksichtigt. Aufgrund dieser starken Anbieter kann Neuburg nicht zum Einzugsgebiet des Vorhabens in Weiherfeld gezählt werden.

#### e) Verkehrliche Auswirkungen

Die vom Gutachter für die BPlan-Änderung in 2007 errechnete Verkehrszunahme durch die Einzelhandelsgroßprojekte ergab DTV Werte, die - umgerechnet auf 2014 – nun nach der neuerlichen Zählung um ca. 1/3 zu niedrige Werte ergaben.

Selbst das damalige worst-case-Szenario für das Jahr 2020 wurde im westlichen Zufahrtsabschnitt der B16 (also von Neuburg Richtung Weiherfeld) bei der aktuellen Zählung 2014 um rund 19% (2.960 Kfz/24h) überschritten. Ein Teil dieser Zunahme ist sicher auch auf die nicht projektverursachte Zunahme des Lkw-Verkehrs (Maut-Umgehung) zurückzuführen, aber das Auseinanderklaffen der Prognose mit den jetzt ermittelten Zahlen gibt Anlass zu erheblichen Bedenken bzgl. der Überlastung des vorhandenen Straßennetzes bei weiterer Attraktivitätssteigerung des an die B16 angeschlossenen Sondergebiets und der Aussagekraft der Verkehrsmodelle.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Die Stadt Neuburg a.d. Donau gibt in ihrer Stellungnahme an, dass die Verkehrsbelastungen (insbesondere entlang der B16), die in der aktuellen Untersuchung für den Planfall ermittelt wurden, deutlich über den Belastungen des Worst-Case-Szenario aus dem Gutachten aus dem Jahr 2007 lägen. Dabei muss angemerkt werden, dass im Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2007 neben dem Planfall 2020 drei Szenarien untersucht wurden. Dies waren das Worst-Case-Szenario, das Trend-Szenario I und das Trend-Szenario II. Die Verkehrsbelastungen sind im Trend-Szenario II am höchsten und liegen im westlichen Bereich der B16 um 1.000 Kfz/24h über den Bestandswerten der aktuellen Verkehrszählung 2014. Für alle benannten drei Szenarien wurde damals die Leistungsfähigkeit überprüft und – falls notwendig – entsprechende Optimierungsmaßnahmen erarbeitet. Die höheren Werte im Bestand 2014, die Grundlage für die vorliegende Untersuchung sind, lassen sich durch die Lkw-Maut (Mautumgehung), die Auswirkungen der Verlagerung des Standortes von EADS (Airbus Group) von Ottobrunn nach Manching, durch das überproportionale Wachstum von Audi in den letzten Jahren und die Erweiterung der B16 um einen dritten Fahrstreifen am dem Knotenpunkt B13/ B16 in Richtung Weiherfeld erklären. Diese Entwicklungen waren gar nicht oder nicht in ihrer letztendlichen Größe im Rahmen der damaligen Verkehrsuntersuchung 2007 absehbar. Dennoch wurden die Verkehrsanlagen so dimensioniert, dass ein leistungsfähiger Verkehrsablauf vorhanden ist. Da die eben benannten Veränderungen (Lkw-Maut, EADS, AUDI, B16) seit der Verkehrsuntersuchung 2007 zum Teil bereits eingetreten sind, sind die höheren Verkehrsmengen (insbesondere entlang der B16) zu erklären und die Prognose zum Jahr 2025 wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung entsprechend angepasst.

Ein weiterer Punkt, der seitens der Stadt Neuburg a.d. Donau in der Stellungnahme benannt wurde, ist, dass die aktuell ermittelten Belastungen für den Bestandsverkehr niedriger seien als der ermittelte Neuverkehr der EH-Projekte (Bau- und Garten-Center und Mö-

belhaus) in der Untersuchung aus dem Jahr 2007. Die aktuellen Belastungen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurden auf Basis der aktuell durchgeführten Verkehrszählung ermittelt und mit dem aktuell vorliegenden Verkehrsmodell aus dem Jahr 2013 verglichen. Dabei wurden die Werte der Verkehrszählung – wie im Kapitel 2.2 des Gutachtens erwähnt – zusätzlich um 13% erhöht, um einen Ausgleich anhand der Halbmonatsfaktoren laut HBS zu erzielen. Zusätzlich dazu wurde ein Abgleich mit der Amtlichen Straßenverkehrszählung durchgeführt, um die Ergebnisse der Verkehrszählung zu untermauern. Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass das Erschließungskonzept den durch den Gartenfachmarkt erzeugten Mehrverkehr ohne größere Umbaumaßnahmen aufnehmen kann.

#### 14. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 29.07.2014**

Wenn die nachstehend aufgeführten Maßnahmen beachtet werden, besteht gegen den Bebauungsplan von Seiten der Berufsfeuerwehr Ingolstadt kein Einwand:

- Für das Gebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) entsprechend den DVGW-Regelwerken ausschließlich durch Überflurhydranten nach DIN 3222 bzw. nach DIN EN 14384, sicherzustellen. Sie sind durch waagrechte weiß-rot-weiße Farbstreifen normgerecht zu kennzeichnen. Für den Objektschutz können sich baurechtlich zusätzliche Forderungen an die Löschwasserversorgung ergeben.
- Sofern Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m (Lauflinie) von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den Grundstücksteilen vor und hinter den Gebäuden zu schaffen.

Zu allen Gebäudeseiten, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, sind Feuerwehruz- bzw. -umfahrten und Aufstellflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen.

Im konkreten Einzelfall ist zu prüfen, inwieweit aufgrund der Ausdehnung bzw. des brandschutztechnischen Risikos weitere Feuerwehruz- bzw. -umfahrten erforderlich sind.

Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einschließlich der dazugehörigen Anlage 7.4/1 ist jeweils zu beachten.

- Für den Gartenfachmarkt ist eine Feuerwehrumfahrt auch auf dessen Rückseite herzustellen.
- Sperrbalken und Sperrpfosten in Feuerwehruzufahrten müssen mit Verschlüssen versehen sein, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3222 einwandfrei geöffnet werden können. Alternativ ist auch ein Feuerwehverschluss DIN 19925 möglich. Vorhängeschlösser dürfen nur dann verwendet werden, wenn deren Bügeldicke 5 mm nicht übersteigt.
- Generell sind Feuerwehruzufahrten von der Straße aus, der das jeweilige Objekt hausnummernmäßig zugeordnet ist, zu erstellen.
- Erforderliche Feuerwehruzufahrten sind verkehrsrechtlich zu kennzeichnen und zu sichern.
- Liegen Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche an, so sind an geeigneter Stelle Hinweisschilder entsprechend der Straßennamen und Hausnummernsatzung der Stadt Ingolstadt anzubringen.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Es wurden bereits im vorangegangenen Verfahren Überflurhydrantenstandorte in Absprache mit den Fachämtern nach Umfang und Lage definiert und inzwischen realisiert.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger nachgewiesen werden.

In den Hinweisen zu dem Bebauungsplan findet sich dazu die Nr. III.6.

#### 15. **Wehrverwaltung mit Schreiben vom 30.07.2014**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt/Manching nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG); Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm und bei der Stadt Ingolstadt auf.

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUSBw) Militärische Luftfahrtbehörde genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung des BAIUSBw Militärische Luftfahrtbehörde (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Luftverkehrsrechtlich bestehen jedoch keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planfestlegung.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Bereits im Zuge der Ausweisung des rechtsverbindlichen Gewerbegebietes wurde die Vereinbarkeit mit den genannten luftverkehrlichen Belangen geprüft. Auch die nun im Sondergebiet ausgewiesene Höhenentwicklung ist mit diesen Anforderungen vereinbar.

Der Hinweis auf die evtl. Genehmigungspflicht wurde in den Hinweisen unter III.5. aufgenommen.

#### 16. **Landratsamt Kelheim mit Schreiben vom 30.07.2014**

Seitens des Landratsamtes Kelheim werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitpläne erhoben. Es wird allerdings darum gebeten, im weiteren Verfahren neben der Stadt Neustadt a.d.D. auch die Stadt Abensberg (Mittelzentrum Abensberg – Neustadt a.d.D.) zu beteiligen.

Ferner wird davon ausgegangen, dass im vereinfachten Raumordnungsverfahren bezüglich der Ansiedlung eines großflächigen Gartenfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> auch die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde beteiligt wird im Hinblick auf evtl. Auswirkungen im Bereich des angesprochenen Mittelzentrums Abensberg – Neustadt a.d.D.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung der Stadt Abensberg sowie der Regierung von Niederbayern ist erfolgt.

#### 17. **Landratsamt Pfaffenhofen mit Schreiben vom 31.07.2014**

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Beurteilung werden keine Einwände durch das Landratsamt Pfaffenhofen erhoben. Allerdings werden im Rahmen der planungsrechtlichen und ortsplanerischen Beurteilung gegen die Änderung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorgebracht:

Das Landratsamt Pfaffenhofen weist auf die Schreiben vom 18.07.2006 und vom 11.06.2007 zum Bebauungsplanverfahren Nr. 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 III 3.2 G).

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Die Verträglichkeit des geplanten Sondergebietes mit der geplanten Nutzung durch einen Gartenfachmarkt ergibt sich zum einen aus der Untersuchung durch die CIMA Beratung + Management GmbH hinsichtlich Marktsituation und Verkaufsflächenbedarfen in Ingolstadt, Auswirkungsanalyse sowie einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbeurteilung außerdem erfolgt im Rahmen des (vereinfachten) Raumordnungsverfahrens eine landesplanerische Beurteilung durch die Regierung von Oberbayern. Diese bestätigt die Verträglichkeit des Vorhabens, soweit die genannten Maßgaben berücksichtigt werden (s.o.). Da diese im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden konnten (s.o.), kann von einer Verträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden.

Ebenfalls erfolgte im März 2014 durch die Ingenieurgesellschaft gevas humberg & partner eine Verkehrsuntersuchung, die zu dem Ergebnis kam, dass „keine gravierenden Probleme durch die neue Nutzung im Gewerbegebiet in Ingolstadt-Zuchering auftreten“. So konnte etwa bei allen betrachteten Knotenpunkten bei den Leistungsfähigkeitsberechnungen für die Spitzenstunden am Werktag und am Samstag keine schlechtere Qualitätsstufe als B ermittelt werden, d.h. die Fahrmöglichkeiten der wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme werden vom bevorrechtigten Verkehr zwar beeinflusst, die entstehenden Wartezeiten sind aber gering.

#### **18. Gartencenter Ingolstadt GmbH mit Schreiben vom 01.08.2014**

Als zukünftiger Eigentümer der SO3 werden folgende Einwendungen erhoben:

Die Gebäudekonfiguration wurde der Stadt Ingolstadt als Schemaskizze überlassen. Es wurde davon ausgegangen, dass die Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 930 ÄI unverändert bleiben, damit eine Änderung der Planung als auch zukünftige An- und Umbauten des dann realisierten Gartencenters durch den Bebauungsplan abgedeckt sind.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Die Baugrenzen wurden entsprechend geändert und lassen in der aktuellen Form auch eine Bebauung nach den Vorstellungen des Eigentümers zu.

#### **19. LBV mit Schreiben vom 04.08.2014**

Von Seiten des Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. wird das Vorhaben aus verschiedenen Gründen abgelehnt. Dazu wird allgemein begründet, dass sich auch Politik und Verwaltung durch beschlossene Biodiversitätsstrategien zum Handeln verpflichten. Außerdem erfolge dadurch eine Flächenversiegelung einer aktuell zwar bereits für Gewerbe überplanten, allerdings tatsächlich noch ackerbaulich genutzten Fläche.

Im speziellen wird die Begründung darauf gestützt, dass die von der Firma Dehner angebotenen Produkte aufgrund des enthaltenen Torfes zur Zerstörung der Moore beitragen würden.

Durch die Ansiedlung eines Gartenmarktunternehmens mit einer Verkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> werde sowohl die Existenz als auch Ansiedlung und Entwicklung gut diversifizierter klein- und mittelständischer konventioneller Gartenbaubetriebe sowie Ökogärtnereien erschwert bzw. unmöglich. Entgegen SEEK sei es auch nicht nachvollziehbar, dass in Ingolstadt in den Sortimentsbereichen Gartenbedarf und Blumen/Pflanzen ein ungedecktes Kontingente bestehe.

Die bauliche Gestaltung eines großen Gartenmarktes sei auch üblicherweise durch große Glasflächen geprägt, die von Vögeln oftmals nicht rechtzeitig als Hindernis erkannt werden können, wodurch es zu Kollisionen im Flug und damit zu Verletzungen oder dem Tod der Tiere kommt.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Die überplante Fläche ist bereits mit Gewerbefläche überplant, die weitere ackerbauliche Nutzung ist daher auch ohne die aktuelle Planung nicht gewährleistet.

Der Konkurrentenschutz ist nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen (siehe dazu auch die Beschlussempfehlung zu Nr. 1). Es ist lediglich die Verträglichkeit des Vorhabens zu untersuchen. Diese ergibt sich aus den Ergebnissen des Gutachtens der CIMA Beratung + Management GmbH hinsichtlich der Marktsituation und der Verkaufsflächenbedarfen in Ingolstadt, der Auswirkungsanalyse sowie einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbeurteilung. Außerdem erfolgt im Rahmen des (vereinfachten) Raumordnungsverfahrens eine landesplanerische Beurteilung durch die Regierung von Oberbayern. Diese bestätigt die Verträglichkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung der genannten Maßgaben. Diese konnten - wie oben bereits erläutert - durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet werden. In Bezug auf die möglichen Auswirkungen auf bestehende Betriebe wird außerdem auf die Ausführungen in den Beschlussempfehlungen zu Nr. 6 verwiesen.

Um das Kollisionsrisiko für Vögel zu minimieren kann noch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Verwendung von Vogelschutzglas vorgeschrieben werden, falls dies etwa aufgrund der Größe der geplanten Glasflächen notwendig ist.

#### **20. Stadt Eichstätt mit Schreiben vom 04.08.2014**

Der Stadtrat der Stadt Eichstätt nahm am 31.07.2014 von den Plänen Kenntnis und erhebt gegen die Planungen im Hinblick auf die raumbedeutsamen Kaufkraftverlagerungen zum Nachteil der Stadt Eichstätt grundlegende Einwände.

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 m<sup>2</sup> hervorrufen und dem Einzelhandelsstandort Eichstätt insbesondere durch die Randsortimentsflächen von ca. 9.600 m<sup>2</sup> 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**

Entgegen der dargelegten Annahmen ergeben sich aus dem geplanten Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel keine innenstadtrelevanten Kaufkraftverlagerungen zum Nachteil der Stadt Eichstätt. Wie aus der Gutachterlichen Bewertung der Ansiedlung eines Dehner-Gartenmarktes in Ingolstadt-Weiherfeld durch die CIMA Beratung + Management GmbH hervorgeht, sind die Zentralen Versorgungsbereiche umliegender Städte und Gemeinden von dem Vorhaben nicht betroffen, da bei der Erhebung der projektspezifischen Wettbewerber (Bau- und Gartenmärkte, Gartencenter, Zoofachmärkte) in den Umlandorten (u.a. Eichstätt) lediglich Standorte außerhalb von Innenstädten zu verzeichnen waren.

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 auch Teil der Untersuchung durch die Regierung von Oberbayern im Rahmen des vereinfachten Raumord-

ungsverfahrens, welches zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben verträglich ist, wenn die genannten Maßgaben berücksichtigt werden. Da diese, wie bereits vorab erläutert, beachtet bzw. umgesetzt worden sind, kann von der Verträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden.

## **21. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 06.08.2014**

Die geplanten Zufahrten zur Fläche SO3, auf welcher die Ansiedlung eines Dehner-Gartenmarktes vorgesehen ist, können in dieser Form nicht mitgetragen werden.

Die im zugehörigen Verkehrsgutachten dargestellten Mehrverkehre können laut Gutachter vom bestehenden Straßennetz getragen werden. Das Gutachten trifft darüber hinaus die Annahme, dass die geplante südliche Zufahrt von der Straße „Am Weiherfeld“ auf das Dehner-Gelände im Quell- und Zielverkehr stärker genutzt wird als die geplante nördliche Zufahrt. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die nördliche Zufahrt stärker belastet sein wird, da der Großteil der Stellplätze des Dehner-Marktes im nördlichen Bereich der überplanten Fläche liegt und die wenigen Stellplätze im direkten Umfeld des Eingangsbereiches häufiger belegt sein werden. Die häufigere Nutzung der nördlichen Zufahrt, welche gegenüber der Zufahrt zum Globus-Markt liegen würde, führt aus Sicht des Amtes für Verkehrsmanagement und Geoinformation zu Konflikten hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der sog. Leichtigkeit des Verkehrs.

Die im Bebauungsplan dargestellte nördliche Zufahrtssituation Parkplatz Dehner-Gartenmarkt und Parkplatz Globus-Baumarkt/Möbelhof wird als nicht verkehrssicher erachtet. Die direkt gegenüberliegenden Zufahrten ermöglichen somit einen „Durchschuss“ von einem Parkplatz zum anderen über die bevorrechtigte Straße hinweg. Bei der im Entwurf des Bebauungsplans dargestellten Zufahrtsituation ist außerdem davon auszugehen, dass der Verkehrsfluss durch Einbieger auf die Straße am Weiherfeld aus den Privatgrundstücken schlechter zu bewerten ist, als läge ein vierarmiger Knotenpunkt im öffentlichen Straßenraum vor.

Um die beschriebenen Konflikte zu umgehen, müssten die Zufahrten zu den Grundstücken auf der Straße „Am Weiherfeld“ durchgängig versetzt angeordnet werden. Hierbei können die für den Verkehrsfluss notwendigen Linksabbiegerspuren aus Platzgründen allerdings nicht überall angeordnet werden.

Es wird daher und aufgrund der o.g. Punkte vorgeschlagen, dass der Dehner-Gartenmarkt statt zwei Einfahrten nur eine größere Zufahrt erhält. Diese könnte in etwa mittig zwischen den beiden vorgesehenen Zufahrten angelegt werden.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Die von Seiten des Amtes für Verkehrsmanagement und Geoinformation vorgebrachten Bedenken bezüglich der geplanten Ein- und Ausfahrten für den Gartenfachmarkt können in dieser Form nicht geteilt werden. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung durch gevas humberg & partner bestätigen im Gegenteil, dass bei der Leistungsfähigkeitsberechnung für den benannten Knotenpunkt keine Probleme in der Verkehrsabwicklung auftreten, da selbst am Samstag als schlechtesten Wert nur bei einem Strom für den Verkehrsfluss die Qualitätsstufe B ermittelt wurde und damit maximal geringe Wartezeiten für die vom bevorrechtigten Verkehr beeinflussten, wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme entstehen.

Selbst bei einer von den Grundlagen der Berechnung abweichenden Verkehrsverteilung auf die Zufahrten - etwa bei einer Bevorzugung der nördlichen Zu- und Ausfahrt um weitere 50% der bisherigen Verkehre der südlichen Zu- und Ausfahrt - ergibt sich bei der Leistungsfähigkeitsberechnung für die Spitzenstunde am Werktag die Qualitätsstufe A für den Verkehrsfluss und für die Spitzenstunde am Samstag eine Qualitätsstufe C für den Verkehrsfluss für den Gesamtknoten. D.h. die Fahrzeugführer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare An-

zahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten und die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt. Es ist außerdem darauf hinzuweisen, dass bis einschließlich der Qualitätsstufe D von einer ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs ausgegangen werden kann.

## 22. **Bund Naturschutz Ortsgruppe Manching und Kreisgruppe Pfaffenhofen mit Schreiben vom 07.08.2014**

Es wird sich der Stellungnahme der BN-Gruppe Ingolstadt zu diesem Thema angeschlossen. Der Bund Naturschutz Manching sowie die Kreisgruppe Pfaffenhofen weisen darauf hin, dass die Ansiedlung eines großen Gartencenters für die in den nördlichen Gemeinden des Landkreises Pfaffenhofen ansässigen Gärtnereien und Blumengeschäfte eine Konkurrenz darstellen, die letztendlich zur Schließung vieler Gärtnereien und Blumengeschäfte führen wird. Wie in der Stellungnahme des Bund Naturschutzes Ingolstadt erläutert, spricht sich auch die Kreisgruppe Pfaffenhofen, stellvertretend die Ortsgruppe Manching, gegen die Umwandlung gewerblicher Flächen in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und den damit zu erwartenden Flächenverbrauch aus.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Sofern sich die Stellungnahme inhaltlich auf die Äußerungen des Bund Naturschutzes bezieht, wird auf die entsprechende Beschlussempfehlung unter 12. verwiesen.

Zusätzlich ist zu sagen, dass durch die Bauleitplanung kein Konkurrentenschutz erfolgen kann (vgl. dazu auch die Beschlussempfehlung zu Nr. 1). Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Landesentwicklungsprogramm und der Regionalplanung wurde von der Regierung von Oberbayern im Rahmen des vereinfachten Raumordnungsverfahrens bestätigt (siehe landesplanerische Beurteilung vom 21.10.2014).

## 23. **Staatliches Bauamt Ingolstadt mit Schreiben vom 08.08.2014**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwände, wenn die folgend genannten Punkte beachtet werden:

### a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können

Das staatliche Bauamt beabsichtigt im Zuge der B16 (bei Abschnitt 2240) folgende Maßnahmen durchzuführen:

Für den Bundesverkehrswegeplan wurde der Ausbau der o.g. Straße westlich des Bauleitplangebietes angemeldet. Der Ausbau erfolgt 4-streifig und kann zu Anpassungen der Straße auf Höhe des Gewerbegebietes führen. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens ist die Planung mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

### b) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

#### ▪ Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gem. § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

#### ▪ Baubeschränkung

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen ist gem. § 9 Abs. 2 FStrG für bauliche Anlagen bis 40,0 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke die Zu-

stimmung der Straßenbauverwaltung notwendig. Die Baubeschränkungszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Bzgl. der unter a) genannten Ausbauabsichten soll die Baubeschränkungszone von Bebauung frei gehalten werden. Die weitere Planung des Bauleitplanverfahrens sollte mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt werden.

- Erschließung

Die Anbindung des Bauleitplangebietes erfolgt höhenfrei zu der o.g. Straße.

Neue Zugänge oder Zufahrten neben den bestehenden werden nicht zugelassen.

- Anbindung über das bestehende Verkehrsnetz

Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs zwischen dem Abschnitt 2240, Station 1,019 und der Station 1,357 zu rechnen.

Das Verkehrsgutachten von dem Ingenieurbüro gevas, humberg & partner (März 2014) zeigt aufgrund der Berechnungen nach der HBS an allen Knoten eine Qualitätsstufe B oder besser.

Sollte eine Entwicklung entgegen der Prognose entstehen, welche bautechnische oder weitere Maßnahmen für eine verkehrssichere Anbindung notwendig machen und diese im Zuge der Straße in bauamtlicher Baulast erforderlich machen, so hat die Kommune die Kosten der Änderung zu tragen § 12 Abs. 1 FStrG.

- Sonstiges

Das Baugebiet ist entlang der Bundesstraße B 16 mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden. Dabei sind die Richtlinien für Passive Schutzeinrichtungen (RPS) zu beachten.

Es muss gewährleistet werden, dass der Verkehr auf der o.g. Straße in keiner Weise geblendet, getäuscht oder abgelenkt wird. Ggf. werden hier Vorkehrungen notwendig, die erst in der tieferen Planung des Bauleitplanverfahrens angegeben werden. Diesbezüglich sind spätere Auflagen, welche die Verkehrssicherheit betreffen, in die Bauleitplanung zu übernehmen.

c) Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissions-schutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Die Anbauverbotszone (bis 20m) entlang der B16 wurde in den Bebauungsplan übernommen. Ebenso findet sich in den Festsetzungen unter Nr. I.13 die Baubeschränkungszone für einen Abstand von 20 - 40m. Vorhaben in diesem Bereich sind dem Staatlichen Bauamt zur Zustimmung vorzulegen.

## **24. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen mit Schreiben vom 08.08.2014**

Sowohl der Bebauungsplan als auch der Flächennutzungsplan berücksichtigen die Voraussetzungen des § 2 Abs. 2 BauGB nicht und widersprechen dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich nicht um eine städtebaulich integrierte Lage, da der Standort dazu innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend liegen müsste, der über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ver-

fügt. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und indem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Der geplante Standort war bereits bei der Erstausweisung nicht städtebaulich integriert. Die nun geplante Verfestigung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe am vorgesehenen Standort stellt nach wie vor keine integrierte Lage dar. Der Standort ist weit abgesetzt vom nächstgelegenen Ortsteil Zuchering und auch durch die Bundesstraße 16 von ihm abgetrennt.

Auch eine städtebauliche Randlage liegt nicht vor. Diese sind nämlich dadurch gekennzeichnet, dass sie durch Gewicht und Umfang einer bereits vorhandenen, dem Siedlungs- bzw. Bebauungszusammenhang räumlich und funktional zuzuordnenden Bebauung geprägt sind. Sie müssen Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistung sein. Dies ist, wie bereits ausgeführt, nicht der Fall.

Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen die Funktionsfähigkeit zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen. Die geplante Ausweisung beeinträchtigt die Funktionsfähigkeit der Stadt Neuburg als Mittelzentrum, da sie innenstadtrelevante Sortimente vorhält und damit vorhandene Kaufkraft aus Neuburg abzieht und die Ansiedlung entsprechender Sortimente in Neuburg aufgrund der entstehenden Konkurrenz im Bebauungsplangebiet verhindert.

Zur Begründung wird auf das Schreiben der Stadt Neuburg vom 28.07.2014 zu dem Vorhaben verwiesen.

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung des Standortes an die umliegenden Gemeinden des Landkreises Neuburg-Donau ist durch die geplanten Vorhaben ein weiterer Kaufkraftabzug aus dem Landkreis Neuburg-Schrobenhausen in Richtung Ingolstadt zu befürchten.

Außerdem ist eine weitere Zunahme des Kfz-Verkehrs auf den Zufahrtsstraßen B 16 und Staatsstraßen 2044 und 2049 zu befürchten. Insbesondere ist hiervon die Ortsdurchfahrt von Karlskron betroffen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Der Standort wurde bereits im Raumordnungsverfahren 2007 als städtebauliche Randlage angesehen. Diese Einstufung kann auch auf den Dehner-Projektstandort angewandt werden. Außerdem gilt laut LEP 2013: „Ausnahmsweise können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte, 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.“ In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Haltestelle „Weiherfeld“ der Buslinie 11 der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft (INVG) gewährleistet.

Es ist bisher noch keine verbindliche Handlungsanleitung zum LEP bereitgestellt worden, die den genauen Umgang mit solchen Agglomerationen regelt. Aus dem Raumordnungsverfahren ergibt sich allerdings, dass die Regierung von Oberbayern der Auffassung der CIMA folgt und es keine relevanten Kaufkraftabflüsse geben wird, die zu einer Beeinträchtigung der Funktion als Mittelzentrum führen würden.

Die Leistungsfähigkeitsnachweise der Kreuzung St2044 / St2049 in Karlskron ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 930 Ä I thematisiert worden. In diesem Zusammenhang ist festgestellt worden, dass durch die verkehrlichen Auswirkungen gerade auch dieser Verkehrsknotenpunkt zusätzlich belastet wird, der im Prognose-Nullfall auch schon kritisch belastet war. Nachgewiesen wurde, dass diese Verkehrsentwicklungen durch nachträgliche Signalisierungen der betroffenen Knotenpunkte kurzfristig beherrscht werden könnten. Diese sind bisher aber tatsächlich noch nicht erforderlich geworden.

Auch wurde im Rahmen der aktuellen Beteiligung von den Fachbehörden die Bewertung, dass der Mehrverkehr im Wesentlichen vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann, nicht in Frage gestellt. Dieser Einschätzung folgt auch die Regierung von Oberbayern im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung.

**25. Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 08.08.2014**

Bereits in der Stellungnahme vom 30.06.2006 im Rahmen des Raumordnungsverfahrens für die Ansiedlung eines Wohnkaufhauses sowie eines Bau- und Gartenfachmarktes sowie vom 18.06.2007 im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung wurde von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern der geplante Standort für Einzelhandelsgroßprojekte abgelehnt. Ausschlaggebend waren dafür insbesondere die nicht integrierte Alleinlage der Vorhaben sowie die unangemessene Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente des sonstigen Bedarfs in städtebaulichen Randlagen, also losgelöst von innerstädtischen und integrierten Versorgungsstrukturen. Der erneuten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs am Standort kann daher nicht zugestimmt werden.

Um weitere Fehlentwicklungen zu vermeiden, sollte der Einzelhandel im umliegenden Gewerbebetrieb dringend ausgeschlossen werden.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Der Standort wurde bereits im Raumordnungsverfahren 2007 als städtebauliche Randlage angesehen. Diese Einstufung kann auch auf den Dehner-Projektstandort angewandt werden. Außerdem gilt laut LEP 2013: „Ausnahmsweise können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte, 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.“ Wie bereits vorab beschrieben, sind in den festgesetzten Bauflächen für Gewerbe Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment (z.B. Lebensmittel, Bekleidung usw.) sowie Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m<sup>2</sup> ausgeschlossen.

**26. Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 08.08. / 15.10.2014**

Gegen die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 930 Ä I „Zuchering - Weiherfeld“ und Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt bestehen seitens des Planungsverbandes der Region 10 grundsätzlich keine Bedenken. Für Warengruppen, die zentrenrelevant sind, ist eine Reduzierung der dafür vorgesehenen Verkaufsflächen durchzuführen.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Im Rahmen des vereinfachten Raumordnungsverfahrens, wurde die Raumverträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung überprüft. Um negativen Auswirkungen auf die Attraktivität und Funktionalität der Innenstadt/ der Innenstädte definitiv vorbeugen zu können, sind die zentrenrelevanten Warengruppen

pen für das Sondergebiet für groß- und kleinflächigen Einzelhandel wie oben dargestellt beschränkt worden, dabei sind im SO 3 mit der Zweckbestimmung Gartenfachmarkt generell nur gartenmarktspezifische Randsortimente zulässig (Umsetzung der Maßgabe Nr. 3). Somit wird auch RP 10 B IV 3.2.2 (Z) erfüllt, wonach die Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren nicht zur Schwächung dieser Zentren führen sollen.

#### 27. **Handelsverband Bayern e.V. mit Schreiben vom 11.08.2014**

Die landesplanerische Zulässigkeit des Vorhabens kann noch als gegeben betrachtet werden. Dennoch wird Folgendes zu bedenken gegeben:

Auch wenn im Bauleitplan- bzw. Raumordnungsverfahren die städtebauliche bzw. landesplanerische Zulässigkeit überprüft wird und die Bestimmungen des Landesentwicklungsprogrammes nicht zur Bedarfsprüfung, zur Investitionslenkung oder zum Konkurrenzschutz dienen, ist die Bedeutung weiterer Ansiedlungsvorhaben am Standort Zuchering-Weiherfeld durchaus kritisch zu betrachten.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Einzelhandelssituation in der Innenstadt von Ingolstadt und den bereits vorhandenen Einzelhandelsgroßprojekten wie Westpark und Factory-Outlet-Center muss es das vorrangige Ziel der Stadt Ingolstadt sein, die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu erhalten bzw. zu steigern. Dies ist durch die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsverkaufsflächen, insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Zuchering-Weiherfeld nicht zu erreichen. Vielmehr würde die Attraktivität der Einzelhandelsagglomeration an diesem Standort weiter gesteigert.

Es wird deshalb angeregt, in den Festsetzungen zum Bebauungsplan das Sondergebiet deziert als Sondergebiet „Gartenfachmarkt“ auszuweisen und nicht wie vorgesehen mit der Zweckbestimmung „groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Gartenfachmarkt“. Des Weiteren sollte im Bebauungsplan dargestellt werden, dass als Randsortimente für den Gartenfachmarkt nur gartenmarkttypische Randsortimente zulässig sind. Nur so kann vermieden werden, dass typische Leitsortimente der Innenstadt wie z.B. Textilien etc. als Randsortimente angeboten werden.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Um die Attraktivität der Innenstadt nicht durch die Ausweisung des Sondergebietes zu schmälern, wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits eine Beschränkung der Randsortimente vorgenommen, wonach maximal eine Verkaufsfläche von insgesamt 500 m<sup>2</sup> für innenstadtrelevante Sortimente in Anspruch genommen werden darf. Diese Gesamtsumme wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes konkret auf die einzelnen zulässigen, gartenmarkttypischen Randsortimente beschränkt. Für das Sortiment Schnittblumen wurde außerdem eine maximale Verkaufsfläche von 60 m<sup>2</sup> (als der Teil der Verkaufsfläche für Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen von insgesamt 3.800 m<sup>2</sup>) festgesetzt (Maßgabe Nr. 2), sodass die innerstädtischen Strukturen in diesem Sortimentsbereich nicht gefährdet werden.

#### 28. **Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 11.08.2014**

a) Bei der Ansiedlung eines Gartenmarktes in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Globus Bau- und Gartenfachmarkt sind die Eigentümer- und Betriebsinteressen, insbesondere das Grundeigentum sowie das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Die ausstrahlende Wirkung des Vorhabens auf dem Nachbargrundstück mit weitgehend gleichem Sortiment ist in die Würdigung nachbarlicher Interessen einzustellen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Die Interessen der Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Allerdings erfolgt im wettbewerbsneutralen Bauleitplanverfahren kein Konkurrenzschutz, so dass die Ansiedlung eines Gartencenters mit Sortimentsgleichheit nicht zu den der Abwägung zugänglichen Belangen zu zählen ist. Jedenfalls führt die Einstellung der geltend gemachten Bedenken in die Abwägung nicht zu einer Gewichtung dieser privatwirtschaftlichen Belange, welche zwangsläufig einer Ausweisung des Sondergebietes für den Gartenfachmarkt entgegensteht. Es liegt in der Natur der Sache, dass planerische Festsetzungen auf Marktverhältnisse Einfluss nehmen. Das Städtebaurecht ist, wie auch die Bauleitplanung, grundsätzlich wettbewerbsneutral. Es wäre sachfremd, die städtebauliche Entwicklung im Bereich „Zuchering – Weiherfeld“ unmittelbar von den u. U. beeinträchtigten Wettbewerbschancen eines dort bereits ansässigen Unternehmens abhängig zu machen. Eine Grundrechtsbeeinträchtigung in Bezug auf das Eigentum und den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb der Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG ist vorliegend nicht gegeben. Der grundrechtliche Eigentumsschutz gewährleistet den Bestand des Eigentums. Durch die geänderte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet für groß- und kleinflächigen Einzelhandel“ auf dem benachbarten Grundstück für die Ansiedlung eines Gartencenters erfolgt keine Einschränkung des Grundeigentums, als auch der Betriebsausübung der Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG. Die im Bereich des Betriebsgrundstückes des Globus-Fachmarktes planungsrechtlich festgesetzte Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ bleibt unverändert bestehen.

Im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung erfolgt eine Steuerung des Umfangs von Verkaufsflächen zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung. Eine Beeinflussung der Wettbewerbssituation ist jedoch nicht intendiert, sodass diesen Einwänden keine Rechnung getragen werden kann.

- b) Nach den Ausführungen im SEEK 2008 sollten im Bereich Weiherfeld keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Die nunmehr beabsichtigte Planung widerspricht diesen Aussagen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Zwar wurde im SEEK 2008 für den Bereich Weiherfeld die Empfehlung ausgesprochen, dass an diesem Standort keine weitere Ausweisung sondergebiets- und zentrenrelevanter Einzelhandelsflächen erfolgen soll. Diese damals zugrunde gelegte Empfehlung muss jedoch unter den heutigen Gegebenheiten auf der Grundlage der gestiegenen Einwohnerzahlen, der heute maßgeblichen Kaufkraft und der aktuellen Flächenumsatzleistungen verifiziert werden. Sowohl die landesplanerische Überprüfung durch die Regierung von Oberbayern (s.o.) als auch die gutachterliche Untersuchung kommen zu dem Ergebnis, dass die zusätzliche Ansiedlung des Gartenfachmarktes an diesem im südlichen Stadtbereich gelegenen Standort verträglich ist. Hinzu kommen städtebauliche Gesichtspunkte, die für eine Ergänzung dieses Warenangebotes im südlichen Stadtbereich und der damit einhergehenden Dezentralisierung sprechen.

- c) In der Auswirkungsanalyse der CIMA wird konstatiert, dass das Stadtgebiet von Ingolstadt im Bereich der Bau- und Gartenfachmärkte ausreichend versorgt ist. Da die auf Ingolstadt und den Einzugsbereich bezogene maßgebliche Kaufkraft ausgeschöpft ist, wird die Ansiedlung eines weiteren Gartenfachmarktes zu einer existenzbedrohlichen Wettbewerbsverschärfung führen. Diese mag zwar mit Blick auf die zentralen Versorgungsbereiche und

die verbrauchernahe Versorgung im ersten Blick städtebaulich unerheblich sein, sie führt aber mittelbar aufgrund der wirtschaftlichen Wettbewerbsverschärfung und der damit einhergehenden Schwächung von Konkurrenzstandorten auch zu einer städtebaulich nachteiligen Wirkung. Die verbrauchernahe Versorgung mit primär nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird gefährdet, wenn die im maßgeblichen Bezugsraum vorhandene Kaufkraft mehr als ausgeschöpft wird, was zwangsläufig zu einer existenzbedrohenden Wettbewerbsverschärfung führen wird. Es sind daher die Wirkungen zum Gegenstand der Auswirkungsanalyse zu machen.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Die Auswirkungen der Sortimente Gartenbedarf, Blumen/Pflanzen sowie Zooartikel wurden entsprechend der landesplanerischen Vorgaben berücksichtigt. Die Bezeichnung „nicht primär zentrenrelevante Sortimente“ ist kein gemäß dem Landesentwicklungsprogramm definierter Begriff und daher nicht *ausdrücklich* Gegenstand der Verträglichkeitsuntersuchung. Allerdings ist im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung die Verträglichkeit des Vorhabens zu untersuchen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es Ziel des Landesentwicklungsprogrammes ist, eine verbrauchernahe, verkehrsmindernde, umweltschonende Versorgung flächendeckend sicherzustellen. Die Einhaltung dieser Ziele ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung im Rahmen des vereinfachten Raumordnungsverfahrens überprüft worden. In der Stellungnahme vom 21.10.2014 kommt die Regierung von Oberbayern zu dem Ergebnis, dass die landesplanerische Verträglichkeit vorliegt, sofern die genannten Maßgaben (s.o.) berücksichtigt werden.

Bezüglich der Verschärfung der Wettbewerbssituation wird auf die obigen Ausführungen unter Buchstabe a) verwiesen

- d) Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens entspricht nicht den aktuellen rechtlichen Vorgaben. Grundsätzlich ist im Rahmen der Abwägung für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßvorhabens davon auszugehen, dass die durch Bauleitplanung ermöglichte Ansiedlung, abstrakt und daher an den „schlimmstmöglichen“ Auswirkungen zu messen ist. Dieser Worst-Case-Ansatz wurde der absatzwirtschaftlichen Auswirkungsanalyse nicht zugrunde gelegt. Sie orientiert sich an Durchschnittswerten, die nicht der Handlungsanleitung für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern dem Raumordnungsverfahren zugrunde gelegt werden. Zwar berechnet CIMA – und begeht damit einen Darstellungsfehler – auch einen geringfügig erhöhten Umsatz. Dieser entspricht aber nicht dem Umsatz, der in dem zu beurteilenden Segmentbereich im Worst-Case erzielt werden kann.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Die „schlimmstmöglichen“ Auswirkungen werden bei der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt. Mit der angenommenen Flächenleistung von 1.500 €/m<sup>2</sup> im Bereich Gartenbedarf, Blumen/Pflanzen sowie 1.800 €/m<sup>2</sup> im Bereich Zooartikel werden die von der Regierung von Oberbayern im Bereich der landesplanerischen Überprüfung als Maximalwerte angenommenen Raumleistungen angesetzt. So kommt das Vorhaben auf einen Gesamtumsatz von 6,96 Mio. € pro Jahr (ohne Berücksichtigung der 500 m<sup>2</sup> für Randsortimente). Dieser angenommene Gesamtumsatz liegt über dem durchschnittlichen von anderen Dehner-Märkten erzielten Wert von 6,28 Mio. € pro Jahr (inkl. Randsortimenten). Der Darstellungsfehler bezieht sich auf die ausgewiesene durchschnittliche Flächenleistung des Gesamtvorhabens. Hier wurde der Gesamtumsatz ohne Randsortimente auf die Gesamtfläche von 5.000 m<sup>2</sup> bezogen, die aber auch die 500 m<sup>2</sup> Randsortimente beinhaltet.

- e) Durch die weitere Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes wird die Erschließungssituation des Grundstückes des Globus-Marktes beeinträchtigt. In der weiteren Planung ist daher festzulegen, dass etwaige Erschließungerschwernisse zu Lasten Globus unterbleiben. Aus der vorliegenden Verkehrsuntersuchung ergeben sich Hinweise auf eine erhebliche Verschlechterung der Erschließungssituation.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Der Umbau von einem dreiarmigen zu einem vierarmigen Knotenpunkt im Bereich der Zufahrt zum Globus-Markt stellt zwar eine Beeinträchtigung für die Verkehrsteilnehmer dar, da nun mehr auf mehrere Richtungen, aus denen Fahrzeuge kommen können, geachtet werden muss. Nachweislich der Verkehrsuntersuchung von gevas humberg & partner (März 2014) ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes auch unter Berücksichtigung der Verkehrszunahme zu Spitzenstunden an Werktagen und samstags ohne Engpässe gegeben. Die gegenwärtige Erschließungssituation wird somit durch die Ansiedlung des Dehner-Gartencenters nicht signifikant beeinträchtigt.

**29. Umweltamt mit Schreiben vom 18.08.2014 und vom 19.08.2014**

a) Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände, wenn die bisherigen Ausgleichs- und Ersatzflächen auch in diese Änderung mit übernommen werden

**Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die bisherigen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden übernommen. Zusätzlich sind noch 458 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche für den neu geplanten Geh- und Radweg parallel zur Oberstimmer Straße erforderlich, die auf der bereits als Ausgleichsfläche angelegten Flurstücksnummer 482 der Gemarkung Zuchering nachgewiesen werden können.

b) 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 unter Nr. I.9 Grünordnung festgesetzt.

c) Immissionsschutz

Falls der Punkt „Immissionsschutz“ wie gehabt übernommen werden soll, muss eine Änderung erfolgen, da DIN 4150 keine Vornorm mehr ist und die VDI 2058 Teil 1 zurückgezogen wurde.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Die Formulierung in Punkt 11. Immissionsschutz wurde entsprechend geändert.

### 30. **IHK mit Schreiben vom 20.08.2014**

Von Seiten der IHK wurde bereits in der Stellungnahme des – nun bestehenden – Wohnkaufhauses und des Bau- und Gartenmarktes vom Juli 2007 das Vorhaben abgelehnt, da der Standort nicht städtebaulich integriert ist.

Der Lageplan zeigt, dass sich das Vorhaben in einer städtebaulich nicht integrierten Lage befindet. Die Wegstrecke vom Ortsende von Zuchering über die Oberstimmer Straße zum geplanten Standort beträgt ca. 1 km, sodass hier auch keine städtebauliche Randlage vorliegt. Außerdem ist der Standort durch die Bundesstraße 16 und die Bahnlinie von Zuchering getrennt.

Es kann daher der erneuten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an diesem Standort nicht zugestimmt werden, zumal die Erweiterung dieses Handelsstandortes im Süden in Verbindung mit dem „Westpark“ und der Handelsagglomeration in der Eriagstraße, einen noch stärkeren Kaufkraftabfluss aus den integrierten Einkaufslagen von Ingolstadt bewirken würde. Es wird darüber hinaus für dringend geboten gehalten, ein nachhaltiges Einzelhandelsentwicklungskonzept für Ingolstadt zu entwickeln.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Die städtebauliche Randlage wurde bereits unter der Beschlussempfehlung unter Nr. 13 a) näher erläutert, sodass darauf verwiesen wird.

Die Veranlassungen zur Fortschreibung des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzepts Ingolstadt 2008 sind bereits getroffen.

### 31. **BZA X – Süd mit Beschluss vom 12.11.2014**

Der BZA steht dem Vorhaben positiv gegenüber. Jedoch muss das Verkehrsleitsystem zum Gewerbegebiet zwingend überarbeitet werden. Die Bezeichnung „Ingo-Park“ ist in der Bevölkerung unbekannt. Auch die dort ansässigen Firmen werben mit „Weiherfeld“ und nicht mit „Ingo-Park“. Daher sollte diese Beschilderung umgestellt werden.

Außerdem fehlen im Verkehrsgutachten die Zahlen der Oberstimmer Straße bzw. der in Zuchering mit der Zufahrt betroffenen Straßen.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung**

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die Beschilderung des Gewerbegebietes ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Der Hinweis wurde an die entsprechende Fachstelle weitergegeben.

Das Verkehrsgutachten wurde um die Auswirkungen auf die Oberstimmer Straße erweitert.

Die Neuansiedlung des Dehner Garten-Centers verursacht nach den entsprechenden Berechnungen der Ingenieurgesellschaft gevas humberg & partner auf der Oberstimmer Straße mit circa 120 Kfz/24h auf dann insgesamt etwa 2.950 Kfz/24h nur eine sehr geringe Zunahme des Verkehrs. Eine deutlichere Erhöhung um circa 600 Kfz/24h ergibt sich bereits durch die allgemeine Verkehrsprognose (Entwicklungen ohne Neuansiedlung des Dehner Garten-Centers) zwischen dem Bestand und dem Prognose-Nullfall 2025.

Insgesamt stellt der Gutachter fest, dass keine gravierenden Probleme durch die neue Nutzung im Gewerbegebiet in Ingolstadt-Zuchering auftreten.