

Anlage 3:

I.6.1 Art der baulichen Nutzung

Etwa ein Drittel des Geltungsbereiches ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die bereits im Bebauungsplan Nr. 930 ÄI festgesetzte Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m² wird übernommen.

Zusätzlich werden für die Einzelhandelsbetriebe nachfolgende Nutzungseinschränkungen getroffen.

Ausgeschlossen sind folgende Sortimente des Innenstadtbedarfs:

- Schuhe und Lederwaren
- Bekleidung, Baby- und Kinderartikel
- Uhren und Schmuck
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse

Mit der Unzulässigkeit von Sortimenten des Innenstadtbedarfs bei Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet wird den Aussagen des SEEK (Städtebauliches Einzelhandelskonzept) gefolgt. Das Ziel des Ausschlusses der vorgenannten Waren ist es, keinen zusätzlichen Konkurrenzstandort zur Altstadt und den umliegenden Mittelzentren zu schaffen.

Ausnahmsweise kann jedoch ein Einzelhandelsbetrieb mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs (Supermarkt mit den obligatorischen Non-Food-Anteilen als Randsortimente) bis zu einer VK von 1.200 m² zugelassen werden, wenn in einer Bedarfs- und Auswirkungsanalyse nachgewiesen ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Ingolstadt oder in den umliegenden Gemeinden zu erwarten sind und soweit die Vermutung eines sondergebietspflichtigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz3 BauNVO widerlegt ist.

Der Supermarkt ist eine Betriebsform des Lebensmitteleinzelhandels, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² maximal 1.500 m² Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Frischwaren sowie Waren des kurzfristigen Bedarfs vorwiegend in Selbstbedienung anbietet. Supermärkte haben üblicherweise etwa 7.000 bis 11.000 Artikel, wobei ungefähr ¼ des Angebots auf den Non-Food-Anteil entfällt.

Damit ist die Möglichkeit gegeben, dass sich sowohl die auf einer Teilfläche der östlich gelegenen Immelmann-Kaserne untergebrachten Asylbewerber als auch die dort und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Beschäftigten und Besucher mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen können.

Diese ausnahmsweise Zulässigkeit ist auf einen gekennzeichneten, genau definierten Bereich beschränkt.

Die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und Lagerplätzen für Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerflächen wurde getroffen, um den hochwertigen Charakter des Gewerbegebietes zu schützen. So soll auch einer Entwicklung entgegengewirkt werden, die in nicht entsprechend reglementierten Gewerbegebieten häufig zu einer unerwünschten Konzentration solcher Nutzungen führt (Trading-Down-Effekt).

Hinweis:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 930 ÄII wird in dem betreffenden Abschnitt durch den grau hinterlegten Text ersetzt.