

PLANUNGSVERBAND REGION INGOLSTADT

REGION 10

Planungsausschusssitzung am 09. Oktober 2014

TOP 6 **Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 930 Ä II „Zuchering – Weiherfeld“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens**

Anlagen: Vorentwurf Bebauungsplan
Begründung Bebauungsplan
Vorentwurf Flächennutzungsplan
Begründung Flächennutzungsplan
Verkehrsuntersuchung Gevas München vom März 2014
Gutachtliche Berechnung der CIMA GmbH vom 29.04.2014

Sachvortrag

Die Stadt Ingolstadt beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Gartenfachmarktes mit ca. 5.000 m² Verkaufsfläche sowie die Erweiterung des bestehenden Möbelmarktes zu schaffen. Zudem sollen unerwünschte Nutzungen im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Das Plangebiet (insg. ca. 2,8 ha) befindet sich südlich von Ingolstadt im Gewerbegebiet „Zuchering-Weiherfeld“ an der B 16 neu.

Das zur Ansiedlung des Gartenfachmarktes vorgesehene Plangebiet (ca. 1,73 ha) ist derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für die Ansiedlung des Einzelhandelsgroßprojektes ist die Umwidmung in ein Sondergebiet „Groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe/Gartenfachmarkt“ erforderlich.

Da es sich bei dem geplanten Gartenfachmarkt um ein Vorhaben von erheblich überörtlicher Raumbedeutsamkeit handelt, ist eine landesplanerische Überprüfung durch die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens erforderlich. Dieses wird aus verwaltungsökonomischen Gründen als vereinfachtes Verfahren parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Das für die Erweiterung des bestehenden Möbelfachmarktes vorgesehene Planareal (ca. 1 ha) ist bereits als entsprechendes Sondergebiet dargestellt.

Die Erweiterung des bestehenden Möbelmarktes bewegt sich innerhalb des im gegenwärtig rechtsgültigen Bebauungsplan festgelegten Gesamtrahmens. Die geplanten Änderungen sind nur aufgrund der mittlerweile veränderten Rahmenbedingungen erforderlich. Diesem Teil der Planungen kann aus Sicht der Regionalplanung grundsätzlich zugestimmt werden.

Die insgesamt 5.000 m² Verkaufsfläche des Garten-Centers sollen sortimentsbezogen auf 3.800 m² Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen, 700 m² Zooartikel und 500 m² Randsortimente aufgeteilt werden.

Es ist davon auszugehen, dass der Standort des Vorhabens in Anlehnung an die Beurteilung der bereits bestehenden Märkte ebenfalls als städtebauliche Randlage beurteilt werden kann. Im CIMA-Gutachten (S. 11), das den Planunterlagen beiliegt, wird ermittelt, dass im Gegensatz zu den Zooartikeln in den Sortimentsbereichen Gartenbedarf und Blumen/Pflanzen keine ungedeckten Umsatzpotentiale in Ingolstadt bestehen, es ist daher von einem über die Stadtgrenzen von Ingolstadt hinausgehenden Einzugsbereich und entsprechenden Auswirkungen des Projektes auszugehen. Der im genannten Gutachten ermittelte Einzugsbereich, der sich über den Süden von Ingolstadt weit in ein Gebiet etwa zwischen Neuburg a.d. Donau, Schrobenhausen, Pfaffenhofen a.d. Ilm sowie Münchsmünster erstreckt, erscheint mit insg. ca. 211.958 Einwohnern durchaus plausibel.

Die Stadt Ingolstadt ist als Oberzentrum festgelegt und daher grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes, das überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient, geeignet (LEP 5.3.1 (Z)). Die Flächenausweisung für ein solches Einzelhandelsgroßprojekt ist auch in städtebaulichen Randlagen möglich (LEP 5.3.2 (Z)).

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Verkaufsflächen der einzelnen Sortimentsbereiche des geplanten Garten-Centers, im Rahmen der in LEP 5.3.3 (Z) sowie zu 5.3.3 (B) formulierten Grenzen, auch in Hinsicht auf die jeweilige Kaufkraftabschöpfung in den betroffenen Gemeinden des Einzugsbereiches, zulässig sind.

Zudem wurde im städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept Ingolstadt 2008 (SEEK) ein genereller Verkaufsflächenbedarf für Blumen, Pflanzen und Gartenbedarf von 7.800 m² ermittelt (SEEK S. 16). Auch in Anbetracht der zwischenzeitlich erfolgten Entwicklungen bewegt sich die geplante Verkaufsfläche von 3.800 m² für diesen Sortimentsbereich innerhalb dieses im SEEK beschriebenen Rahmens.

Allerdings sind die Zentren relevanten Randsortimente insbesondere auch im Zusammenhang mit dem im bereits am Standort Zuchering-Weiherfeld bestehenden, im benachbarten Einzelhandel realisierten Verkaufsflächenbestand in diesem Sortimentsbereich kritisch zu sehen.

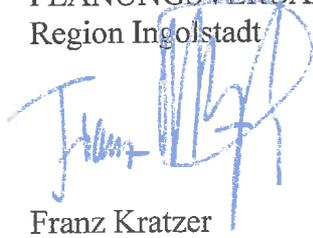
Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten – einschließlich Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben mit der Wirkung eines Einzelhandelsgroßprojektes – sollen die Funktionsfähigkeit zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen (RP 10 B IV 3.2.2 Z). Die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren soll erhalten, gestärkt und verbessert werden. Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen (RP 10 3.3 Z). Laut SEEK (Kap. 2.1.1) soll für den Standort Zuchering-Weiherfeld die weitere Ausweisung sondergebietsrelevanter Einzelhandelsflächen ausgeschlossen werden sowie die Ansiedlung von Anbietern aus dem Bereich Lebensmittel sowie Zentren relevanter Sortimente vermieden werden. Hier wird insbesondere u.a. konkret ein Ausschluss der Sortimentsbereiche Sportartikel, Schreib- sowie Spielwaren gefordert, um Konflikte mit der Situation in Innenstadt bzw. Stadtteilzentren zu vermeiden. Einige der für das Randsortiment des geplanten Garten-Centers genannten Warengruppen besitzen durchaus Zentren Relevanz. Es sollte daher eine weitest gehende Reduzierung der dafür vorgesehenen Verkaufsflächen geprüft werden.

Der Regionsbeauftragte kommt in seiner Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte den Planungen der Stadt Ingolstadt aus der Sicht der Regionalplanung zugestimmt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Wird in der Sitzung bearbeitet.

Ingolstadt, 08.09.2014
PLANUNGSVERBAND
Region Ingolstadt

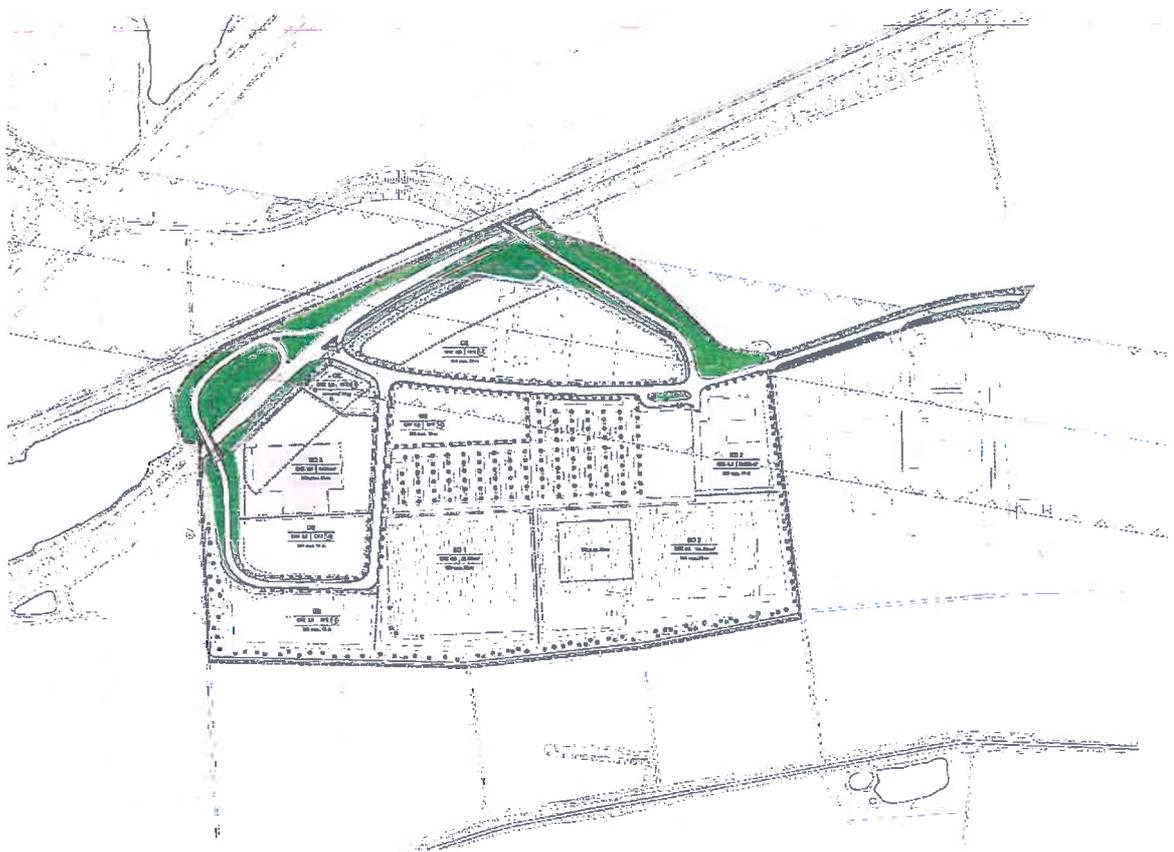


Franz Kratzer



Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 930 Ä II „ZUCHERING - WEIHERFELD“



BEGRÜNDUNG

STAND: APRIL 2014
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 930 Ä II „ZUCHERING - WEIHERFELD“

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

28.04.2014

TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 930 Ä II „ZUCHERING - WEIHERFELD“

Vorbemerkung

- I.1 Vorhabensbegründung und Standortüberlegungen**
- I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

Vorbemerkung

Die grafische und textliche Grundlage des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 930 Ä II ist der Bebauungsplan Nr. 930 Ä I und der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 930. Beiden Plänen lag seinerzeit noch nicht die digitale Stadtgrundkarte zugrunde. Da der Bebauungsplan Nr. 930 Ä II jedoch auf dieser digitalen Stadtgrundkarte aufgebaut wird und darüber hinaus inzwischen bestehende Grundstücksgrenzen berücksichtigt werden müssen, kommt es zu geringfügigen zeichnerischen Differenzen gegenüber den Vorgängerbebauungsplänen. Diese Differenzen haben auch eine abweichende Flächenbilanz zur Folge.

Darüber hinaus wird das Layout der textlichen Festsetzungen der jetzt üblichen Darstellung angepasst. Inhaltlich jedoch sind die Festsetzungen übernommen, mit Ausnahme der nachfolgend unter Abschnitt I.1 angeführten Änderungen und den daraus resultierenden anzupassenden Festsetzungen.

Sollten die Planungen Umweltauswirkungen oder Ausgleichsflächenmaßnahmen entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach sich ziehen, werden sie in Abstimmung mit den Fachträgern im Zuge des Bauleitplanverfahrens bis zur Entwurfsgenehmigung bewertet und dargestellt.

I.1 Vorhabensbegründung und Standortüberlegungen

Anlass der Planung und Art des Vorhabens, Umfang der Bebauungsplanänderung

Im Bereich des Gewerbegebietes Zuchering „Weiherfeld“ in Ingolstadt beabsichtigt ein Projektentwickler für ein Unternehmen einen großflächigen Gartenfachmarkt zu realisieren. Dieser Fachmarkt ist neben dem bereits bestehenden Standort des Unternehmens im Norden Ingolstadts an der Neuburger Straße/Degenhartstraße ein zusätzliches Angebot im südlichen Stadtbereich, das die Nachfrage im Bereich Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen und Zooartikel im Süden Ingolstadts und dessen Verflechtungsbereich wohnungsnah schließen soll.

Konkret ist vorgesehen, eine ca. 1,73 ha große Fläche des derzeitigen Gewerbegebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartenfachmarkt auszuweisen. Nach den Angaben des Investors sind folgende Verkaufsflächen geplant:

Gartenfachmarkt/gesamte VKF (gewertet)	5.000m² VKF
davon: Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen	3.800m ² VKF
Zooartikel	700m ² VKF
Randsortimente	500m ² VKF

Darüber hinaus soll auf einer knapp 1 ha großen Teilfläche östlich der Einmündung Am Weiherfeld – Am Hochfeldweg, die bislang als Fläche für Stellplätze festgesetzt ist, eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Im Bebauungsplan Nr. 930 ÄI wurde hier eine ca. 3,7 ha große Fläche für den Stellplatznachweis des Bau- und Gartenmarktes und der beiden Sondergebietsflächen des Möbelmarktes festgesetzt. Für die beiden bereits realisierten Märkte ist der Nachweis auf ca. 2,7 ha dieser Fläche geführt und gemäß Baugenehmigung auch umgesetzt.

Die Restfläche ist nach Aussagen des Möbelmarktbetreibers und den nunmehr konkret vorliegenden Planungen für die Erweiterung des Möbelmarktes nicht mehr für den Stellplatznachweis erforderlich, da der Nachweis auf dem Baugrundstück selbst geführt werden kann.

Die derzeit ungenutzte Stellplatzfläche kann daher einer Gewerbegebietsnutzung zugeführt werden. Im Gegenzug werden auf der Erweiterungsfläche des Baumarktes die Baugrenzen zurückgenommen und diese Teilfläche als Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Darüber hinaus wird die maximal zulässige Wandhöhe für diesen Bereich von 12 m auf 16 m erhöht.

Eine weitere Änderung betrifft die Nutzungszulässigkeit im Bereich der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen. Über die im GE-Bereich bestehenden Einschränkungen hinaus werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten
- Bordelle
- Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerflächen

Hiermit soll einer Entwicklung entgegengewirkt werden, die in nicht entsprechend reglementierten Gewerbegebieten häufig zu einer unerwünschten Konzentration solcher Nutzungen führt (Trading-Down-Effekt).

Standortbeurteilung

Bereits im Vorfeld des Verfahrens hat der Projektentwickler des Gartenfachmarktes ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten eingeholt, das die landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen bewertet. Die CIMA Beratung + Management GmbH kommt in ihrer gutachterlichen Bewertung vom 07.02.2014 zu dem Schluss, „dass die geplante Ansiedlung den Zielen einer positiven Stadtentwicklung entspricht. Eine negative Beeinflussung des Einzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist über den normalen Wettbewerb hinaus nicht zu erwarten. Eine Gefährdung des bestehenden Einzelhandels sowie eine Beeinträchtigung der Zentrenentwicklung des Umlandes in unerwünschter Weise können ausgeschlossen werden.“

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte vorzugsweise in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden. Bei dem Standort Weiherfeld handelt es sich, wie bereits im Raumordnungsverfahren zur Bebauungsplanänderung zum Sondergebiet Möbelmarkt und Bau- und Gartenmarkt dargelegt wurde, um eine städtebauliche Randlage.

Das der vorbereitenden Bauleitplanung zugrundeliegende planerische Gesamtkonzept der Stadt Ingolstadt sieht die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte an verkehrsgünstigen Standorten dezentral im gesamten Stadtgebiet vor. Vorrangiges Ziel ist neben der Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen die Optimierung der Versorgungsstrukturen bei gleichzeitiger Entlastung der bestehenden Verkehrswege. Die Realisierung des Vorhabens in Zuchering „Weiherfeld“ ist daher die konsequente Weiterführung des bisherigen Gesamtkonzeptes der Stadt Ingolstadt in Bezug auf Gewerbeflächenausweisung und der Festlegung von dezentralen Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte.

Das Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) wurde 2008 nahezu zeitgleich zum Raumordnungsverfahren für die Sondergebiete Möbelmarkt und Bau- und Gartenmarkt und die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Weiherfeld erarbeitet.

Das SEEK kam seinerzeit in seiner gesamtstädtischen Betrachtung zu dem rechnerischen Ergebnis, dass ein Verkaufsflächenbedarf in der Größenordnung von ca. 7.800 m² für das Sortiment „Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf“ vorlag, also für das Kernsortiment des jetzt geplanten Gartenfachmarktes. Stellt man den damals errechneten Zahlen für das Sortiment die zwischenzeitlichen Verkaufsflächenzuwächse (z. B. Bau- und Gartenmarkt im Bereich Weiherfeld, Erweiterung des Gartenmarktes an der Neuburger Straße) und Verkaufsflächenverluste (Bau- und Gartenmarkt an der Eriag-/Bruhnstraße) gegenüber, verbleibt immer noch ein ungedecktes Kontingent in diesen Sortimentsbereichen, weshalb aus gesamtstädtischer Sicht die Verkaufsfläche des nunmehr geplanten Fachmarktes als verträglich anzusehen ist.

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, jedoch muss diese damals zugrunde gelegte Empfehlung unter den heutigen Gegebenheiten auf der Grundlage der gestiegenen Einwohnerzahlen, der heute maßgeblichen Kaufkraft und der aktuellen Flächenumsatzleistungen verifiziert werden. Vorbehaltlich der noch ausstehenden landesplanerischen Überprüfung ist nach Gutachtenlage davon auszugehen, dass die zusätzliche Ansiedlung des Gartenfachmarktes an diesem im

südlichen Stadtbereich gelegenen Standort auch unter dem Gesichtspunkt der Innenstadtrelevanz verträglich ist. Hinzu kommen städtebauliche Ziele und Gesichtspunkte, die für eine Ergänzung dieses Warenangebotes im südlichen Stadtbereich und der damit einhergehenden Dezentralisierung sprechen. So kann diese Angebotserweiterung neben der Versorgung der wachsenden Wohnbaugebiete im Süden u.a. auch einen Beitrag zur Verringerung der Verkehrsströme leisten.

Über die verkehrlichen Auswirkungen des Projektes wurde von der Ingenieurgesellschaft gevas Humbert & Partner im März 2014 eine Verkehrsuntersuchung erstellt. In der Zusammenfassung der Ergebnisse hat sich gezeigt, dass die durch die neue Nutzung zu erwartenden zusätzlichen Verkehre mit entsprechenden verkehrslenkenden Maßnahmen vom bestehenden Verkehrssystem aufgenommen werden können.

I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Ingolstadt hat am 21.07.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 930 Gewerbegebiet Zuchering "Weiherfeld" beschlossen. Der Bebauungsplanumgriff umfasste insgesamt eine Fläche von ca. 26,4 ha und war als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe waren nur bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² zulässig.

Am 08.12.2005 hat der Stadtrat der Stadt Ingolstadt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 930 Gewerbegebiet Zuchering „Weiherfeld“ und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens Nr. 930 Ä I Gewerbegebiet / Sondergebiet Zuchering „Weiherfeld“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Am 26.07.2007 wurde der Bebauungsplan gesetzt. Gegenstand dieser Änderung war die Ausweisung einer ca. 11,7 ha großen Sondergebietsfläche für einen Möbelmarkt und einen Bau- und Gartenmarkt. Die landesplanerische Beurteilung ergab eine Verkaufsflächenbegrenzung und eine Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente für beide Märkte, die im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Derzeit sind neben der damals bereits bestehenden Tankstelle und der Viehzucht-Versteigerungshalle der Möbelmarkt, der Bau- und Gartenmarkt, eine Zweiradwerkstatt und ein Baumaschinenverleih in dem Baugebiet realisiert worden. Für die noch unbebaute Fläche westlich der Straße Am Weiherfeld und südlich der Tankstelle besteht nun die konkrete Ansiedlungsabsicht eines Gartenfachmarktes, der aufgrund seiner Verkaufsfläche in einem Gewerbegebiet unzulässig ist. Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung ist die Änderung in ein Sondergebiet i.S. des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Gartenfachmarkt vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 930 Ä II „Zuchering-Weiherfeld“ ersetzt die Bebauungspläne Nr. 930, Gewerbegebiet Zuchering „Weiherfeld“, und 930 Ä I, Gewerbegebiet/Sondergebiet Zuchering „Weiherfeld“.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als gewerbliche Baufläche aus. Da sich die bisherige Darstellung der Flächennutzungen durch die Ausweisung des genannten Teilbereiches als Sondergebiet ändert, ist mit Rücksicht auf das planungsrechtliche Entwicklungsgebot für den Planbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt wird.

Seitens der höheren Landesplanungsbehörde ist die Überprüfung des Vorhabens hinsichtlich seiner Räumbedeutsamkeit und Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Wege eines Raumordnungsverfahrens erforderlich. Die Durchführung des Raumordnungsverfahrens wird derzeit vom Projektentwickler beantragt. Ein Ergebnis der landesplanerischen Überprüfung liegt noch nicht vor.

I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das betroffene Gewerbegebiet „Weiherfeld“ liegt ca. 6 km Luftlinie südlich vom Stadtkern Ingolstadts entfernt. Es grenzt im Norden an die Bundesstraße 16 neu und im Osten an das Militärgelände der Immelmann-Kaserne. Der Kasernenstandort wird von der Bundeswehr 2015 aufgegeben. Derzeit laufen Überlegungen zu eventuellen Nachfolgenutzungen, eine konkrete Entscheidung ist noch nicht gefallen. An den übrigen Seiten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Änderungsbereich überdeckt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 930. Er umfasst ganz oder teilweise (*) folgende Grundstücke der Gemarkung Zuchering:

Fl. Nr. 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, 536, 536/1, 537*, 539

Der Änderungsbereich Sondergebiet umfasst das Grundstück Fl. Nr. 534/13* auf einer Teilfläche von 1,7 ha und der Änderungsbereich Gewerbegebiet das gesamte Grundstück Fl. Nr. 534/10 mit einer Größe von ca. 1,0 ha.

Flächenbilanz:

Gesamtfläche	ca. 26 ha	100 %
Nettobauland, gesamt	ca. 18,8 ha	72,5 %
Sondergebiet	ca. 12,4 ha	
Gewerbegebiet	ca. 6,4 ha	
Verkehrsfläche	ca. 2,7 ha	10,3 %
Grünfläche, gesamt	ca. 4,5 ha	17,2 %
Straßenbegleitgrün	ca. 3,2 ha	
Sonstige öffentl. Grünflächen	ca. 1,3 ha	

Aufgestellt am 28.04.2014

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Sachgebiet 61/2



Stadt Ingolstadt

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 930 Äll „Zuchering-Weiherfeld“

Änderungsbeschluss

Begründung/Umweltbericht

Erstellt: April 2014
Ref. VII/61-11/Rie.

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 930 Äll „Zuchering-Weiherfeld“

1. Planungsvorgaben:

1.1 Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Ein Gartenfachmarktunternehmen betreibt seit vielen Jahren an einem Standort im nordwestlichen Kernstadtbereich, direkt an der Kreuzung der Neuburger- und Degenhartstraße, einen Gartencenter mit verschiedenen Warenangeboten, überwiegend in den Bereichen Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen und Zooartikel.

Der Gartenfachmarktbetreiber möchte nun am südlichen Stadtrand im Bereich „Zuchering-Weiherfeld“ einen zweiten, neuen Gartenfachmarkt realisieren. Für den Bereich wurde bereits im Jahr 2000 der Bebauungsplan Nr. 930 „Gewerbegebiet Zuchering – Weiherfeld“ rechtsverbindlich, der Ende 2007 mit der Festlegung und Realisierung der großflächigen Einzelhandelsvorhaben eines Möbelmarktes und eines Bau- und Gartenmarktes durch den Bebauungsplan Nr. 930 Äl „Gewerbegebiet/Sondergebiet „Zuchering - Weiherfeld“ ersetzt wurde. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wurde parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. In der Änderung wurde der Bereich für die geplanten Einzelhandelsvorhaben statt bisher gewerblicher Baufläche als Sondergebietsfläche dargestellt.

Da für den geplanten Gartenfachmarkt eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 5.000 m² vorgesehen ist, ist eine Ausweisung bzw. Darstellung einer Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und damit wiederum eine Änderung der bisherigen Nutzungsdarstellung im Flächennutzungsplan vorzusehen. Die Änderungsfläche für das geplante Bauvorhaben des Gartenfachmarktes ist knapp 1,75 Hektar groß.

Zudem soll auf einem Flurstück östlich des Gartenfachmarktes, das bisher als Sondergebiet ausgewiesen ist, wieder eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Dieser Flächenbereich mit einer Größe von ca. 1,0 Hektar wurde im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes für die damaligen großflächigen Einzelhandelsvorhaben eines Möbelmarktes und eines Bau- und Gartenfachmarktes als Sondergebietsfläche dargestellt und war für den notwendigen Stellplatzbedarf der beiden großflächigen Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Für beide ist der Stellplatzbedarf auf nördlich vorgelagerten Parkierungsflächen bereits vollständig nachgewiesen. Für eine in absehbarer Zeit vorgesehene Erweiterung des Möbelmarktes, auf die über den Bebauungsplan bereits verbindlich festgelegte Gesamtverkaufsfläche, wird der erforderliche Stellplatzbedarf direkt auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen und umgesetzt. Daher wird die oben genannte ca. 1,0 Hektar große Fläche nicht wie ursprünglich vorgesehen als zusätzliche Parkplatzfläche für die Möbelmarkterweiterung benötigt, sondern steht nun wieder für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Für diese Fläche ist der Flächennutzungsplan ebenfalls zu ändern und eine künftige Darstellung als gewerbliche Baufläche vorzusehen. Der gesamte Änderungsbereich hat eine Größe von etwa 2,8 Hektar

1.2. Standort / Standortbeurteilung

Der Standort für den Gartenfachmarkt befindet sich am südlichen Stadtrandbereich, südlich der dort in Ost-West Richtung verlaufenden Bundesstraße B 16 und der parallel dazu verlaufenden Bahntrasse Ingolstadt – Augsburg.

Beim Vorhabenstandort handelt es sich, wie bereits im damaligen Raumordnungsverfahren zu den bestehenden Fachmärkten dargelegt wurde, um eine städtebauliche Randlage. Grundlage für die Standortwahl und Realisierung der damaligen Einzelhandelsvorhaben war das über die vorbereitende Bauleitplanung zugrundeliegende planerische Gesamtkonzept der Stadt Ingolstadt einer dezentralen Ausweisung und Bereitstellung von Gewerbeflächen und Sondergebietsflächen für den großflächigen Einzelhandel im gesamten Stadtgebiet. Wesentliches Ziel war und ist neben der Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen vor allem die Optimierung der Versorgungsstrukturen und gleichzeitig eine Entlastung der Verkehrsinfrastruktur durch eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens mit mehreren, den Stadtbereichen zugeordneten, räumlich nahen Einzelhandelsangeboten. Grundsätzlich besitzt der Standort Zuchering-Weiherfeld durch die Bundesstraße B 16 eine gute Anbindung an das (überörtliche) Verkehrsnetz, auch eine ÖPNV-Anbindung mit einem Halt im Bereich der Straße „Am Hochfeldweg“ wurde im Zuge der Realisierung der bestehenden Einzelhandelsangebote umgesetzt und hat die Erreichbarkeit des Standortes entsprechend verbessert. Auch die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer aus dem Ort Zuchering wird in Kürze durch die Verbreiterung einer vorhandenen Überführung über die B 16 bzw. die Bahntrasse mit Anlage eines eigenständigen Radweges zusätzlich verbessert.

Das nunmehr vorgesehene Planungsvorhaben eines Gartenfachmarktes an diesem Standort wurde im Vorfeld bereits vom Projektentwickler durch ein Einzelhandelsgutachten auf landesplanerische Verträglichkeit und mögliche städtebaulichen Auswirkungen untersucht. Die CIMA Beratung und Management GmbH kommt in ihrer gutachterlichen Bewertung zum Ergebnis, dass die vorgesehene Ansiedlung eines Gartenfachmarktes im geplanten Verkaufsflächenumfang, entsprechend den landesplanerischen Vorgaben, als raumverträglich einzustufen ist. Negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte, sowohl im Stadtbereich als auch im Umland, können ausgeschlossen werden. Mit Abschöpfungen deutlich unter 10 % sind keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Innenstadt und des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten.

Das Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ingolstadt (SEEK), das Anfang des Jahres 2008 abgeschlossen wurde, kam in der damaligen gesamtstädtischen Betrachtung zum Ergebnis, dass rein rechnerisch für den Sortimentsbereich Gartenbedarf, Blumen und Pflanzen, dem Kernsortiment des nun geplanten Gartenfachmarktes, ein Verkaufsflächenbedarf von etwa 7.800 m² vorhanden ist. Stellt man dem damals errechneten Bedarf die zwischenzeitlichen Veränderungen, verursacht durch verschiedene Verkaufsflächenenerweiterungen und -verluste in den letzten Jahren, gegenüber, verbleibt immer noch ein ungedecktes Kontingent in den beiden Sortimentsbereichen Gartenbedarf und Blumen/Pflanzen, weshalb aus gesamtstädtischer Sicht die Verkaufsfläche des nunmehr geplanten Fachmarktes als verträglich anzusehen ist.

Weiterhin wurde für den Standortbereich Zuchering – Weiherfeld aus damaliger Sicht die Empfehlung formuliert, eine weitere Ausweisung sondergebietsrelevanter

Einzelhandelsflächen auf den verbleibenden Gewerbeflächen am Standort Weiherfeld auszuschließen. Diese damalige Empfehlung muss jedoch unter den heutigen Gegebenheiten einer veränderten Zahlenbasis z.B. den bereits erwähnten deutlichen Einwohnerzuwächsen, der zwischenzeitlich gestiegenen Kaufkraft und der aktuellen Flächenumsatzleistungen, verifiziert werden. Vorbehaltlich der ausstehenden landesplanerischen Überprüfung ist nach Gutachtenlage davon auszugehen, dass die geplante Ansiedlung eines Gartenfachmarktes mit den genannten Hauptsortimenten am Standort Weiherfeld, der entsprechend der planerischen Zielsetzung der Stadt als zusätzlicher dezentraler Einzelhandelsschwerpunkt (Einzelhandelszentrum) im SEEK formuliert wurde, verträglich ist. Das Gutachten sieht, solange auf die Sortimente Lebensmittel und die klassischen zentrenrelevanten Angebote verzichtet wird, mit der Ansiedlung des geplanten Einzelhandelsvorhaben keinen grundsätzlichen Widerspruch zu den Empfehlungen des SEEK aus dem Jahr 2008.

Über die verkehrlichen Auswirkungen durch das Vorhaben wurde von der Ingenieursgesellschaft gevas Humbert & Partner eine aktuelle Verkehrsuntersuchung erstellt. In der Zusammenfassung der Ergebnisse zeigt sich, dass der durch die neue Nutzung zu erwartende zusätzliche Verkehr mit entsprechenden verkehrlenkenden Maßnahmen vom bestehenden Verkehrssystem aufgenommen werden kann.

Zusammenfassend folgt das Planungsvorhaben dem übergeordneten planerischen Gesamtkonzept einer dezentralen Ausweisung und Bereitstellung von Einzelhandels- bzw. Verkaufsflächenangeboten im gesamten Stadtgebiet. Am Standort Weiherfeld, der bereits erschlossen ist, befinden sich noch freie für die geplante Nutzung geeignete Grundstücke die für den erforderlichen Flächenbedarf ausreichend groß sind. Hinzu kommen städtebauliche und stadträumliche Ziele und Gesichtspunkte, die für eine Ergänzung dieses Warenangebotes im südlichen Stadtbereich und der damit einhergehenden Dezentralisierung sprechen. So kann die Angebotserweiterung neben der Verbesserung der Versorgungssituation der wachsenden Wohngebiete und der Bewohnerschaft im weiteren Umfeld unter anderem auch einen Beitrag zur gesamtstädtischen Verringerung der Verkehrsmengen, durch die Entzerrung des bestehenden, attraktiven Betriebsstandortes, leisten

2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung/Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt aus dem Jahr 1996 ist der Flächenbereich für das geplante Bauvorhaben eines Fachmarktes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der nunmehr geplanten Realisierung eines Gartenfachmarktes mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 5.000 m² und somit einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben, ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 930 Ä II „Zuchering-Weiherfeld“ eine Änderung der Flächennutzung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ erforderlich.

Das Gewerbe- und Sondergebiet Zuchering – Weiherfeld liegt ca. 6 km südlich des Stadtkernes der Stadt Ingolstadt. Im östlichen Anschluss an den Bebauungsplanbereich „Weiherfeld“ befindet sich das Areal der Max-Immelmann-Kaserne, eine militärische Konversionsfläche die im Jahr 2015 frei wird und für die bereits vorbereitende

Untersuchungen stattfinden und mögliche Nachnutzungen aufgezeigt werden. Direkt im nordöstlichen Anschluss befindet sich zudem ein großer Flächenbereich der im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Hier soll mittelfristig eine Justizvollzugsanstalt entstehen.

Östlich des Bauvorhabens auf einer bisher ungenutzten Fläche, die im Rahmen der beiden Baumaßnahmen Möbelmarkt und Baumarkt ebenfalls als Sondergebietsfläche dargestellt wurde (38. Änderung des Flächennutzungsplanes vom November 2007), soll mit der verfahrensgegenständlichen Änderung wieder eine gewerbliche Baufläche vorgesehen werden. Diese etwa 1,0 Hektar große Fläche, ursprünglich als Stellplatzfläche für die damaligen Sondergebietsnutzungen geplant, wird für eine abschließende Erweiterung des Möbelhofes nicht als solche benötigt und kann somit wieder für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Der gesamte Änderungsbereich der verfahrensgegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes hat einen Flächenumfang von etwa 2,8 Hektar.

Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich eine Tankstelle, die direkt an der Ab- und Zufahrt zur angrenzenden Bundesstraße B 16 liegt sowie weitere Gewerbeflächen. Nach Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich bzw. der Böschungsbereich der hier leicht nach Süden schwenkenden Straßentrasse der B 16, die dort über die Bahntrasse geführt wird. Im Süden grenzt eine Straßenführung bzw. eine gewerbliche Nutzfläche an den Änderungsbereich. Im Osten grenzt die Straße „Am Weiherfeld“, die als Erschließungsstraße für den bestehende Baumarkt als auch für das verfahrensgegenständliche Planungsvorhaben dient. Weiter östlich liegt der Möbelmarkt, der dort auf einer noch freien Sondergebietsfläche die bisher noch nicht realisierte restliche Verkaufsfläche in absehbarer Zeit umsetzen wird.

Die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 930 Äll. Damit wird dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungs- und Grünordnungsplan

Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt hat im Juli 2000 den Bebauungsplanes Nr. 930 Gewerbegebiet Zuchering "Weiherfeld" als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplanumgriff umfasste insgesamt eine Fläche von ca. 26,4 Hektar und war als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe waren hierbei nur bis zu einer Verkaufsfläche von 700m² zulässig.

Im Dezember.2005 hat der Stadtrat der Stadt Ingolstadt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 930 Gewerbegebiet Zuchering „Weiherfeld“ und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens Nr. 930 Äl „Gewerbegebiet / Sondergebiet Zuchering „Weiherfeld“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Im Juli 2007 wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Gegenstand dieser Änderung war die Ausweisung einer ca. 11,7 Hektar großen Sondergebietsfläche für einen Möbelmarkt und einen Bau- und Gartenmarkt. Die landesplanerische Beurteilung ergab eine Verkaufsflächenbegrenzung und eine Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente für beide Märkte, die im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Derzeit sind neben der damals bereits bestehenden Tankstelle bis heute eine Viehzucht-Versteigerungshalle, der Möbelmarkt, der Bau- und Gartenmarkt, eine Zweiradwerkstatt und ein Baumaschinenverleih in dem Baugebiet realisiert worden. Für die noch unbebaute Fläche westlich der Straße Am Weiherfeld und südlich der Tankstelle besteht nun die konkrete Ansiedlungsabsicht eines Gartenfachmarktes, der aufgrund seiner Verkaufsfläche in einem Gewerbegebiet unzulässig ist. Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung ist die Änderung in ein Sondergebiet i.S. des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Gartenfachmarkt vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 930 Äll „Zuchering-Weiherfeld“ ersetzt die Bebauungspläne Nr. 930, „Gewerbegebiet Zuchering - Weiherfeld“, und 930 Äl „Gewerbegebiet/Sondergebiet Zuchering - Weiherfeld.“

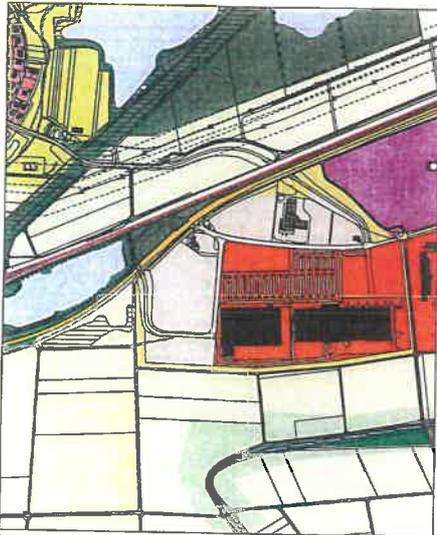
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den für das Bauvorhaben vorgesehenen Bereich als gewerbliche Baufläche aus. Da sich die bisherige Darstellung der Flächennutzung durch die Planung ändert und eine Sondergebietsnutzung entstehen soll, ist mit Rücksicht auf das planungsrechtliche Entwicklungsgebot für den Planbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Rahmen eines Parallelverfahrens durchgeführt wird. Weiterhin wird im Zusammenhang mit der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes eine bisher als Parkierungsfläche für die Sondergebietsnutzungen vorgesehene Fläche wieder als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Auch dies wird im Rahmen des parallelen Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

2.3 Raumordnungsverfahren:

Der Investor / Projektentwickler für den Gartenfachmarkt hat bei der Regierung von Oberbayern / Höhere Landesplanungsbehörde einen Antrag zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gestellt. Das Ergebnis dieser landesplanerischen Überprüfung wird dann im Zuge der Entwurfsgenehmigung für den Bebauungsplan in die weitere Entscheidung und Abwägung in das Bauleitplanverfahren einfließen.

3) Umweltbericht:

Eine Untersuchung der Umweltschutzgüter im Rahmen eines Umweltberichtes wurde bereits im Zuge des damaligen Bauleitplanverfahrens Nr. 930 „Gewerbegebiet Zuchering – Weiherfeld“ durchgeführt. Die notwendigen, damals ermittelten Ausgleichsflächen wurden bereitgestellt. Für den Fall, dass die aktuellen Planungen Umweltauswirkungen oder Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach sich ziehen, werden diese in Abstimmung mit den Fachträgern im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens bis zur Entwurfsgenehmigung bewertet und dargestellt.



Bestand



Änderung

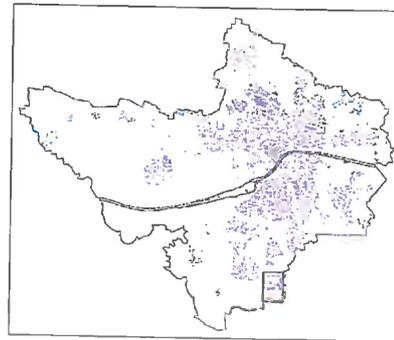
- Wohnbau mit Dichteobergrenze
- Wohnbau
- Landwirtschaft
- Sonstige Nutzung



Stadt Ingolstadt

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
Änderungsbeschluss

BEREICH: "Zuchering - Weiherfeld"



PLANVERFASSER	DATUM	GEZEICHNET	BEARBEITET	AMTSLICHTER
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	28.06.2014	E.K.	E.G.	



BERATUNG+MANAGEMENT

Gutachterliche Bewertung der Ansiedlung eines Dehner-Gartenmarktes in Ingolstadt-Weiherfeld

Untersuchungsbericht

München, 25. Juni 2014

CIMA Beratung + Management GmbH
Briener Straße 45
D-80333 München

Tel.: 089-55 118 154
Fax: 089-55 118 250
E-Mail: cima.muenchen@cima.de
Internet: www.cima.de

Bearbeitung
Dipl.-Geogr. Michael Seidel



Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen. Die vorliegende Unterlage kann gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber bzw. Geschädigten auslösen.

Wer diese Unterlage - ganz oder teilweise - in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche oder entgeltliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in München.

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFGABENSTELLUNG	1	7	ANHANG	19
2	VORHABENBESCHREIBUNG UND LEISTUNGSKENNZIFFERN.....	2	7.1	Bestimmung des Einzugsgebietes und des Umsatzpotenzials	19
2.1	Vorhabenbeschreibung	2	7.2	Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation	21
2.2	Lage im Ort	3	7.3	Begriffsdefinitionen.....	23
2.3	Bewertung hinsichtlich der Großflächigkeit	4	7.4	Gravitationsmodell der CIMA.....	25
2.4	Leistungsdaten	4			
3	GRUNDLAGEN	6			
3.1	Zentralörtliche Bedeutung und Lage Ingolstadt	6			
3.2	Beurteilungsgrundlagen von Einzelvorhaben im Einzelhandel	8			
3.2.1	Landesplanerische Vorgaben	8			
3.2.2	Beurteilungsgrundlage der Verträglichkeitsuntersuchung.....	8			
4	MARKTSITUATION UND VERKAUFSFLÄCHENBEDARFE IN INGOLSTADT.....	10			
4.1	Aktuelle Versorgungssituation in Ingolstadt	10			
4.2	Ungedeckte Umsatzpotenziale in Ingolstadt.....	11			
4.3	Einzugsgebiet.....	12			
5	AUSWIRKUNGSANALYSE	14			
5.1	Untersuchung der Verträglichkeit gemäß LEP.....	14			
5.2	Untersuchung der Verträglichkeit nach Städtebauförderung	16			
5.3	Bezug zum SEEK Ingolstadt 2008.....	17			
6	VORHABENBEZOGENE VERTRÄGLICHKEITSBEURTEILUNG	18			

1 AUFGABENSTELLUNG

Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die vorliegende gutachterliche Bewertung im Auftrag der Gartencenter Ingolstadt UG (haftungsbeschränkt) i.G. bezieht sich auf die Absicht der Firma Dehner, neben ihrem Standort an der Degenhartstr. 2 in Ingolstadt einen zweiten Betrieb im Gewerbegebiet Zuchering-Weiherfeld zu eröffnen.

Gegenstand der Untersuchung ist zunächst die Frage, inwieweit durch die Realisierung der geplanten Verkaufsflächen eine negative Beeinflussung der zentralen Bereiche umliegender Städte und Gemeinden ausgeschlossen werden kann. Desweiteren sind die Auswirkungen auf die Funktion des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ingolstadt (Innenstadt) zu betrachten. Es werden die Sortimentsbereiche Gartenbedarf, Blumen/Pflanzen sowie Zooartikel in die Untersuchung einbezogen.

Dabei werden die Verträglichkeit von Verkaufsflächen aufgrund der zu erwartenden Abschöpfungsquoten aus dem bestehenden Einzelhandel bzw. der Kaufkraftabschöpfung aus dem anzusetzenden Verflechtungsbereich betrachtet.

Da die Stadt Ingolstadt in einem 2008 vorgelegten Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) Leitlinien zur weiteren Einzelhandelsentwicklung festgelegt hat, ist neben der eigentlichen Verträglichkeitsuntersuchung auch die Frage zu klären, ob die geplante Ansiedlung am vorgesehenen Standort als SEEK-konform anzusehen ist.

Auftraggeber

Gartencenter Ingolstadt UG (haftungsbeschränkt) i.G.
Klosterackerweg 21
93049 Regensburg

Bearbeitung

Dipl.-Geogr. Michael Seidel

Einzelhandelserhebung

Stand: Dezember 2013

Orte: Ingolstadt sowie Abensberg, Baar-Ebenhausen, Berg im Gau, Brunnen, Eichstätt, Geisenfeld, Hohenwart, Karlkron, Karlshuld, Kösching, Mainburg, Manching, Neuburg/Donau, Pfaffenhofen/Ilm, Pörnbach, Reichertshofen, Rohrbach, Schrobenhausen, Waidhofen und Weichering

Analysezeitraum

Dezember 2013 bis April 2014

2 VORHABENBESCHREIBUNG UND LEISTUNGSKENNZIFFERN

2.1 Vorhabenbeschreibung

Die Ansiedlung eines Dehner-Gartenmarktes ist an der Bundesstraße B16 bzw. am Hochfeldweg in Ingolstadt-Weierfeld geplant, angrenzend an den bestehenden Globus Bau- und Gartenmarkt. Bei Dehner handelt es sich um einen Garten-Fachmarkt / Garten-Center mit einer Verkaufsfläche von 5.000 m².

Gemäß den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen zum Projekt ist folgende Verkaufsflächenzusammensetzung nach Einzelsortimenten geplant.

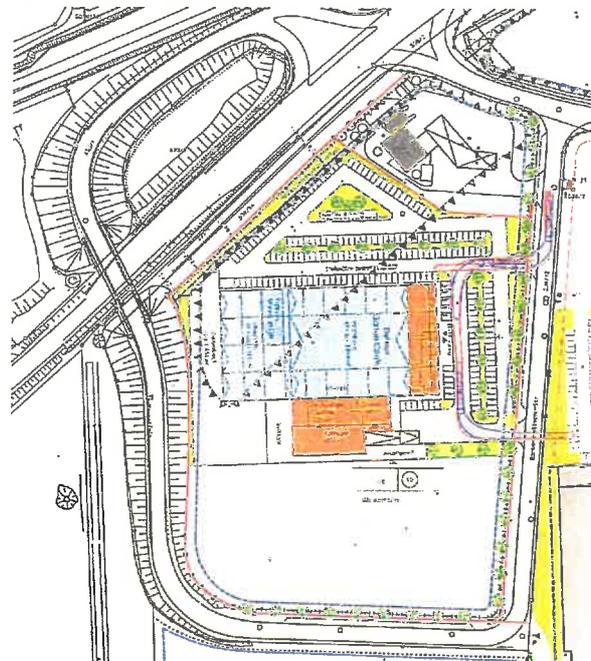
Tab. 1: Geplante Verkaufsfläche nach Sortimenten

Sortiment	Geplante Verkaufsfläche
Garten-Fachmarkt	5.000 m ²
Gartenbedarf	3.800 m ²
Blumen/Pflanzen	
Zooartikel	700 m ²
Sonstige Randsortimente (Aufstellung siehe im Text unten)	500 m ²
SUMME	5.000 m²

Quelle: Unterlagen zum Projekt
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Das bei 10% der Gesamtverkaufsfläche liegende Randsortiment bezieht sich auf die Bereiche Glas-Porzellan-Keramik, Accessoires (Kerzen etc.), Bastelartikel, Dekoartikel, Geschenkartikel, Gartenmöbel, Spielwaren, Grills/Kamine, Elektrogeräte, Leuchten, Bücher, Bekleidung und Saisonartikel. Aufgrund der Vielzahl der Sortimentsgruppen (insgesamt 13) belegen diese nur eine durchschnittliche Verkaufsfläche von rd. 38,5 m². Die jeweiligen Einzelflächen sind so geringfügig, dass das sonstige Randsortiment im Rahmen der vorliegenden Untersuchung keine weitere Berücksichtigung findet.

Abb. 1 Lageplan des Vorhabens



Quelle: Unterlagen zum Projekt / thoma+ Architektur + Baumanagement
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

2.2 Lage im Ort

Das für die geplante Ansiedlung zur Verfügung stehende Grundstück wird durch die Straßen B16, Im Weiherfeld und Am Hochfeldweg begrenzt und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 930 Ä I- Zuchering „Weiherfeld“ als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das Areal liegt am südlichen Ingolstädter Stadtrand im Stadtteil Zuchering. Die Ingolstädter Innenstadt ist in ca. 8,5 km Wegstrecke zu erreichen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich mit dem Globus Bau- und Gartenmarkt sowie dem Möbelhof-Wohnkaufhaus weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe. In rd. 450m Entfernung grenzt das Wohngebiet des Stadtteils Zuchering an, der über die Oberstimmer Straße angebunden ist.

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Haltestelle „Weiherfeld“ der Buslinie 11 der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft (INVG) gewährleistet. Montags bis freitags fährt die Linie 11 die Haltestelle Weiherfeld in einem unregelmäßigen Halbstunden- bis Stundentakt an. Die Buslinie

fährt über 30 Haltestellen an, so dass die Erreichbarkeit aus verschiedensten Bereichen zu den Geschäftszeiten gegeben ist.

Die Stadt Ingolstadt hat bereits im Raumordnungsverfahren für die Nachbarbetriebe Globus und Möbelhof 2007 in einer städtebaulichen Standortbewertung aus fachlicher Sicht den Nachweis erbracht, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte fehlen. Ebenfalls 2007 wurde eine zwischen der Stadt Ingolstadt und dem Markt Manching abgestimmte Rahmenplanung Zuchering-Weiherfeld vorgelegt, die aus städtebaulicher Sicht einen vorhandenen Siedlungs- und Bauungszusammenhang für den Planstandort belegt.

Demnach wurde der Standort im 2007er Raumordnungsverfahren als städtebauliche Randlage angesehen. Diese Einstufung kann aus Sicht der CIMA auch auf den benachbarten Dehner-Projektstandort angewandt werden.

Abbildung 3 auf der folgenden Seite zeigt die Lage des Projekt-Standortes (rote Schraffur) zur Innenstadt (gelbe Markierung) im Luftbild.

Abb. 2 Projektareal



Quelle: Eigenes Foto
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Abb. 3: Lage des Standortes



Quelle: GoogleEarth Pro
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

2.3 Bewertung hinsichtlich der Großflächigkeit

Der gesamte Verkaufsflächenumfang des Vorhabens von 5.000 m² überschreitet die Grenze der Großflächigkeit und somit die Regelvermutungsgrenze des §11 Abs. 3 BauNVO, welche bei 800 m² Verkaufsfläche zu sehen ist. Daher handelt es sich aus landesplanerischer Sicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt, bei dem nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzunehmen sind.

2.4 Leistungsdaten

Die Umsatzprognosen für das Erweiterungsvorhaben, die eine Grundlage für die weiteren Betrachtungen bilden, müssen in zwei Varianten berechnet werden.

Einerseits schreibt die Handlungsanleitung für die landesplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern zur Vereinheitlichung und Vereinfachung des Verfahrens die Verwendung von durchschnittlichen Flächenleistungen vor. Durch dieses Verfahren wird es möglich, Projekte in kaufkraftschwachen Regionen (in Bayern z. B. einige Landkreise in der Oberpfalz) nach den gleichen Kriterien zu prüfen wie Projekte in kaufkraftstarken Regionen (z. B. die Region München). Datengrundlage ist hier das Bay. StMWIVT 2010.

Die Überprüfung der städtebaulichen Auswirkungen eines solchen Vorhabens hat demgegenüber nicht zwingend nach den vorgenannten Kriterien zu erfolgen, sondern soll die tatsächlichen, realistisch anzunehmenden Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung und die städtebaulichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (z. B. die Innenstadt) ermitteln. In diesem Punkt ist die gutachterliche Einschätzung eines Projektes von entscheidender Bedeutung, die regionale, standort- und betriebsspezifische Besonderheiten am Mikrostandort berücksichtigen muss (z. B. Kaufkraftniveau, betriebsspezifische Umsatzwerte etc.).

Datengrundlage sind hier die durchschnittlichen Flächenleistungen nach eigenen Erhebungen und Erfahrungen der CIMA.

Verwendet man entsprechend der Vorgaben der Handlungsanleitung die durchschnittlichen Flächenleistungen, so würde der anzunehmende Jahresumsatz des Vorhabens auf Basis einer durchschnittlichen Flächenleistung von 1.250 €/m² insgesamt rd. 5,61 Mio. € betragen. Diese Werte (siehe Tab. 2) werden der weiteren Betrachtung der landesplanerischen Überprüfung in Kapitel 5.1 zugrunde gelegt. *Redaktioneller Hinweis: gegenüber der Textfassung vom 29.4.2014 wurde die Umsatzannahme in Euro/m² Verkaufsfläche für das Zooartikel-Sortiment entsprechend der Vorgabe der Bayer. Staatsregierung 2013 auf 1.500 Euro pro Quadratmeter angepasst. Entsprechend reduziert sich die Gesamt-Umsatzleistung gemäß Bay.StMWIVT auf 5,61 Mio. Euro.*

Tab. 2 Geschätzte Gesamtumsatzerwartung Bay.StMWIVT

Geplante Verkaufsfläche nach Betriebstyp und Sortiment	Umsatzleistung p.a. (gerundet)	
	Flächenleistung	Gesamtumsatz
Gartenbedarf, Blumen/Pflanzen, 3.800 m ²	1.200 €/m ²	4,56 Mio. €
Zooartikel, 700 m ²	1.500 €/m ²	1,05 Mio. €
GESAMT-Umsatzleistung (brutto)	Ø 1.250 €/m²	5,61 Mio. €

Quelle: eigene Berechnungen; Datengrundlage: Bay.StMWIVT 2013
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Im Vergleich zu den landesplanerischen Durchschnittswerten sind die tatsächlich nach unserer Einschätzung für ein Dehner Gartencenter am Standort Ingolstadt zu prognostizierenden Umsatzwerte im Kernsortiment sowie im Zoo-Sortiment leicht höher anzusetzen. Der Gesamtumsatz des Vorhabens liegt dann auf Basis einer resultierenden durchschnittlichen Flächenleistung von rd.

1.550 €/m² Verkaufsfläche¹ bei insgesamt rd. 6,96 Mio. € pro Jahr, siehe Tabelle 3.

Tab. 3 Geschätzte Gesamtumsatzerwartung CIMA

Geplante Verkaufsfläche nach Betriebstyp und Sortiment	Umsatzleistung p.a. (gerundet)	
	Flächenleistung	Gesamtumsatz
Gartenbedarf, Blumen/Pflanzen, 3.800 m ²	1.500 €/m ²	5,70 Mio. €
Zooartikel, 700 m ²	1.800 €/m ²	1,26 Mio. €
GESAMT-Umsatzleistung (brutto)	Ø 1.550 €/m²	6,96 Mio. €

Quelle: eigene Berechnungen
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Die Werte aus diesen Umsatzannahmen werden der städtebaulichen Überprüfung in Kapitel 5.2 zugrunde gelegt.

¹ Dieser angenommene Gesamtumsatz liegt leicht über dem durchschnittlich von Dehner-Märkten erzielten Wert von 6,28 Mio. € (2011 erzielte Dehner mit 111 Märkten einen Jahresbruttoumsatz von 697 Mio. Euro. Quelle: Dehner, 2012).

3 GRUNDLAGEN

3.1 Zentralörtliche Bedeutung und Lage Ingolstadt

Die kreisfreie Stadt Ingolstadt mit einer Einwohnerzahl von 127.886 (zum 31.12.2012) liegt im Regierungsbezirk Oberbayern und bildet das Zentrum des zentralen Verdichtungsraums der Region Ingolstadt (Planungsregion 10). Ingolstadt ist als Oberzentrum eingestuft und hat aufgrund der vergleichsweise weit entfernten nächsten Oberzentren (München 50 min., Regensburg 55 min., Augsburg und Nürnberg je 60 min. Pkw-Fahrtzeit) eine sehr starke Versorgungs- und zentralörtliche Funktion.

Das Stadtgebiet wird in Ost-West-Richtung zentral von der Bundesstraße 13 und im südlichen Stadtgebiet von der Bundesstraße 16 durchquert. Durch das östliche Stadtgebiet verläuft die A9, wodurch die sehr gute überregionale Anbindung für den Individualverkehr gesichert ist.

Im Bahnverkehr ist Ingolstadt als ICE-Halt an der Strecke München-Nürnberg ebenfalls sehr gut zu erreichen.

Nach den Vorgaben des Regionalplans soll das Oberzentrum Ingolstadt seine oberzentralen Versorgungsaufgaben für die gesamte Region wahrnehmen und den qualitätvollen und zukunftsfähigen Ausbau von oberzentralen Funktionen und Einrichtungen gewährleisten.

Die Bedeutung des Oberzentrums Ingolstadt hat sich seit der Aufstellung des Regionalplans 1989 stetig weiter verstärkt. Dies macht sich auch in der Neubegrenzung des Einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiches im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP-2013) bemerkbar, der sich seit der vorhergehenden Abgrenzung um rd. 61.100 Einwohner oder rd. 16% erweitert hat.

Dieser Einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Stadt Ingolstadt bezieht sich gemäß LEP-2013 auf insgesamt 450.143 Einwohner².

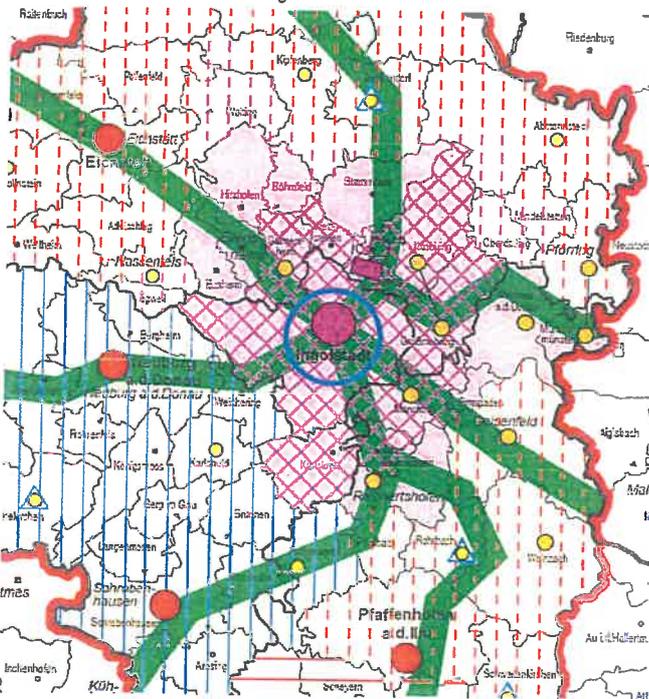
Tab. 4: Strukturdaten des Standorts Ingolstadt

Sortiment	Stadt Ingolstadt
Zentralörtliche Einstufung	Oberzentrum
Einwohner 2012	127.886
Bevölkerungsentwicklung 2005 - 2012	+ 6,4 %
Fläche des Stadtgebietes 2011	13.337 ha
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2012	108,2
Umsatzkennziffer 2012	163,0
Zentralitätskennziffer 2012	150,7
Einzelhandelsumsatz 2012	1.202,60 Mio. €
Pendlersaldo 2011	+ 35.353
Gästeübernachtungen 2012	464.790

Quelle: Kommunalstatistik Bayern 2013, BBE/CIMA/MBResearch 2013
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

² Im Vorgriff auf das im Sommer 2013 neu verabschiedete LEP (LEP-2013) wurden bereits Mitte des Jahres 2012 neue Bezugsräume zum Einwohnerstand 21.6.2012 veröffentlicht. Die mit der Verabschiedung des LEP 2013 bestätigt wurden.

Karte 1 Zentralörtliche Bedeutung



Quelle: Regionalplan Ingolstadt (29.7.2011)
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

keine Darstellung

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Unterzentrum
- Doppelort
- Kleinzentrum
- Siedlungsschwerpunkt

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2005

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
- Grenze der Region

Verdichtungsraum

- Stadt- und Umfeldbereich im Verdichtungsraum
- Äußere Verdichtungszone

Ländlicher Raum

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

3.2 Beurteilungsgrundlagen von Einzelvorhaben im Einzelhandel

3.2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach den allgemeinen Zielen der Landesplanung gelten für die Einzelhandelsentwicklung in Bayern folgende wesentlichen Grundsätze:

- (1) Die Schaffung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen im Sinne von gleichwertigen Lebensbedingungen in allen Landesteilen.
- (2) Die Sicherung und Entwicklung einer verbrauchernahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs.
- (3) Der Innenstadt, ihrer funktionalen Vielfalt und Mischung sowie ihrem ökonomischen Gewicht, kommt eine besondere, zentrumsbildende Magnetfunktion zu. Eine Verdrängung des Einzelhandels in Qualität und Vielfalt soll daher vermieden werden.
- (4) Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sollen keine wesentliche Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsfunktion herbeiführen.
- (5) In der Handlungsanleitung für die Bewertung von Einzelhandelsprojekten ist ebenfalls zugrunde gelegt, dass sich dabei Bedarfsprüfungen und Konkurrenzschutz für bestehende Unternehmen aus verfassungsrechtlichen Gründen verbieten³.

Vorbemerkung zur Bewertung des Vorhabens

Gegenstand der vorliegenden Prüfung ist die Fragestellung, ob die vom Vorhabenträger gewünschte Ansiedlung negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur erwarten lässt, die eine Verträglichkeit des Vorhabens nach §11

Abs. 3 BauNVO in Frage stellen.

Das vorliegende, projektierte Vorhaben entspricht durch den geplanten Verkaufsflächenumfang von 5.000 m² einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Verträglichkeit nach den landesplanerischen Vorgaben ist daher zu prüfen.

3.2.2 Beurteilungsgrundlage der Verträglichkeitsuntersuchung

Gegenstand der gutachterlichen Stellungnahme sind daher

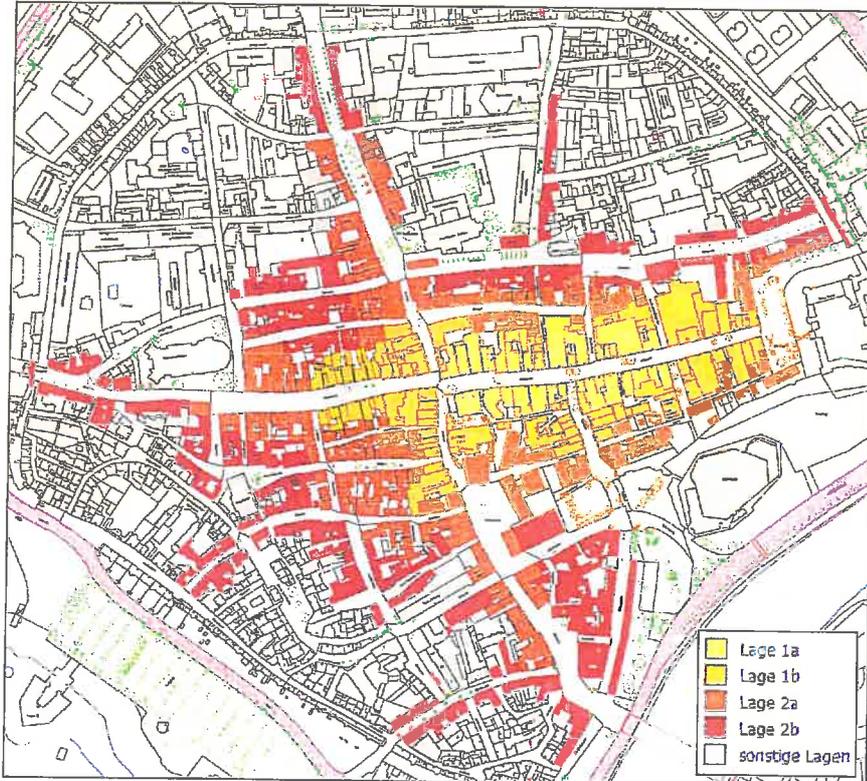
- die Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Ingolstadt sowie Auswirkungen auf die Zentren im Umland,
- die landesplanerische Überprüfung der Abschöpfungsquoten aus den zugrunde zu legenden Verflechtungsbereichen.

Da für die Stadt Ingolstadt seit 2008 ein Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) vorliegt, ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den formulierten Entwicklungszielen zu beachten.

Die in diesem SEEK als zentrale Lagen (Lage 1a bis 2b) der Innenstadt festgelegten Bereiche können als Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Ingolstadt aufgefasst werden, da hier die höchste Dichte kundenorientierter Einrichtungen aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsanbietern zu verzeichnen ist. Die Abgrenzung gemäß SEEK-Bericht ist in der nachfolgenden Karte wiedergegeben.

³ Vgl. StMWVt: Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten

Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: SEEK Ingolstadt 2008
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

4 MARKTSITUATION UND VERKAUFSFLÄCHENBEDARFE IN INGOLSTADT

4.1 Aktuelle Versorgungssituation in Ingolstadt

Die aktuelle Ausstattung Ingolstadts mit Einzelhandelsverkaufsflächen in den beiden maßgeblichen Sortimentsbereichen Gartenbedarf, Blumen/Pflanzen und Zooartikel wird aus den nachfolgenden tabellarischen Übersichten deutlich:

Tab. 5 Projektrelevante Einzelhandelsverkaufsflächen nach Sortimenten

Sortiment	Ist- Verkaufsfläche		
	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	Sonstiges Ingolstadt	Gesamtstadt Ingolstadt
Gartenbedarf, Blumen/Pflanzen	120 m ²	13.404 m ²	13.524 m ²
Zooartikel	0 m ²	5.046 m ²	5.046 m ²
SUMME	120 m²	18.450 m²	18.570 m²

Quelle: Eigene Erhebungen
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Tab. 6 Projektrelevante Einzelhandelsumsätze nach Sortimenten

Sortiment	Ist- Umsatz (geschätzt)		
	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	Sonstiges Ingolstadt	Gesamtstadt Ingolstadt
Gartenbedarf, Blumen/Pflanzen	0,43 Mio. €	25,73 Mio. €	26,16 Mio. €
Zooartikel	0,00 Mio. €	10,02 Mio. €	10,02 Mio. €
SUMME	0,43 Mio. €	35,75 Mio. €	36,18 Mio. €

Quelle: Eigene Berechnungen
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt kann lediglich 0,6% der Verkaufsfläche und 1,2% des Umsatzes auf sich vereinen. Angebote von Sonderpostenmärkten oder Lebensmitteldiscountern, die starken saisonalen Schwankungen unterliegen, sind nicht berücksichtigt.

4.2 Ungedeckte Umsatzpotenziale in Ingolstadt

Aufbauend auf einer Umsatzschätzung für die gesamtstädtischen Einzelhandelsflächen gemäß Tab. 5 berechnet sich ein aktueller Gesamtumsatz in den vorhabenrelevanten Sortimenten von rd. 36,18 Mio. Euro (vgl. Tab. 6). Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche bedeutet dieser Wert eine Flächenleistung⁴ von rd. 1.950 Euro.

Bezieht man die aktuelle Verkaufsflächenausstattung und Umsatzleistung nach Sortimenten auf die in den einzelnen Sortimenten bestehenden Umsatzchancen, so ergeben sich die aktuell am Standort Ingolstadt bestehenden ungedeckten, also nicht realisierten Umsatzpotenziale⁵ (siehe Tabelle 7).

Dabei wird deutlich, dass im Sortimentsbereich Gartenbedarf sowie Blumen/Pflanzen keine ungedeckten Umsatzpotenziale bestehen. Neben den Gartenabteilungen der Baumärkte (Bauhaus, Globus, Hagebau, Hornbach) bestehen in Ingolstadt mit Dehner, Dippold und Zitzelsberger großflächige Spezialanbieter sowie zahlreiche weitere Anbieter.

Gemessen am Verkaufsflächenaufkommen anderer bayerischer Oberzentren ist die Ausstattung Ingolstadts jedoch als vergleichsweise gering anzusehen. So liegt Ingolstadt mit einer Pro-Kopf-Verkaufsfläche im Bereich Gartenbedarf /Blumen/Pflanzen von nur 0,11 m² deutlich unter der anderer von der CIMA in den letzten Jahren untersuchten Oberzentren (Coburg, Fürth, Passau, Rosenheim und Weiden), die im Mittel auf 0,18 m²/Einwohner kommen.

Ein qualitativvolles Angebot, wie es Dehner insbesondere im Vergleich zu den Baumarktabteilungen führt, kann den Standort Ingolstadt nicht nur quantitativ sondern insbesondere qualitativ gut ergänzen.

Tab. 7: Ungedeckte Umsatzpotenziale im Ingolstädter Einzelhandel 2013

Sortiment	Aktueller Umsatz (geschätzt)	Aktuelle Bindungsquote	Ungedecktes Umsatzpotenzial
Gartenbedarf, Blumen/Pflanzen	26,16 Mio. €	125,7 %	0,00 Mio. €
Zooartikel	10,02 Mio. €	95,9 %	0,43 Mio. €
SUMME	36,18 Mio. €	---	0,43 Mio. €

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Im Zooartikel-Bereich lassen sich dagegen offene Umsatzpotenziale ermitteln. Mit 0,43 Mio. Euro stehen einem guten Drittel der von uns für Dehner erwarteten Zoo-Umsätze ungedeckte Umsatzpotenziale gegenüber. Im Ingolstädter Bestand werden die Zooabteilung von Dehner und Globus durch jeweils zwei Filialen der Zoofachmärkte von Fressnapf und Zoo&Co sowie einzelne weitere Anbieter ergänzt.

Zieht man auch in diesem Sortiment die Verkaufsflächenausstattung anderer Oberzentrum zum Vergleich heran, liegt Ingolstadt mit 0,04 m²/Einwohner wiederum unter dem Versorgungswert von Coburg, Fürth, Passau, Rosenheim sowie Weiden (0,05 m² Zooartikel/Einwohner).

Das geplante Zoosortiment kann den Angebotsmix am Standort Ingolstadt sowohl quantitativ als auch qualitativ – denn der Schwerpunkt liegt zur Zeit auf den Zoofachmärkten – gut ergänzen.

⁴ Jahresumsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche

⁵ Siehe Begriffserläuterung in Kapitel 7.3

4.3 Einzugsgebiet

Als Grundlage der Markt- und Umsatzpotenzialanalyse, die mittels des Huff-Modells (vgl. Kapitel 7.4) ermittelt wurde, dient die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsgebiet.

Ingolstadt verfügt dabei mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 108,2 über eine deutlich über dem deutschen Durchschnitt (100,0) liegende einzelhandelsrelevante Kaufkraft (BBE/CIMA/MBResearch 2013). Auch die Kaufkraft der Orte im sonstigen Einzugsgebiet liegt meist über dem Bundesdurchschnitt und weist im Mittel einen Wert von 104,9 auf.

Das vorhabenspezifische Einzugsgebiet des Dehner Gartencenters ist unter Berücksichtigung des bereits in Ingolstadt ansässigen Dehner zu sehen, der insbesondere die Gemeinden nördlich des Ingolstädter Stadtgebietes bindet. Der projektierte Markt wird sein Einzugsgebiet daher schwerpunktmäßig in Ingolstadt und den Bereichen südlich der Stadt finden.

Die Einwohnerzahl des so abgegrenzten und in der Karte 3 auf der folgenden Seite dargestellten vorhabenbezogenen Einzugsgebietes liegt bei rd. 211.958 (31.12.2012).

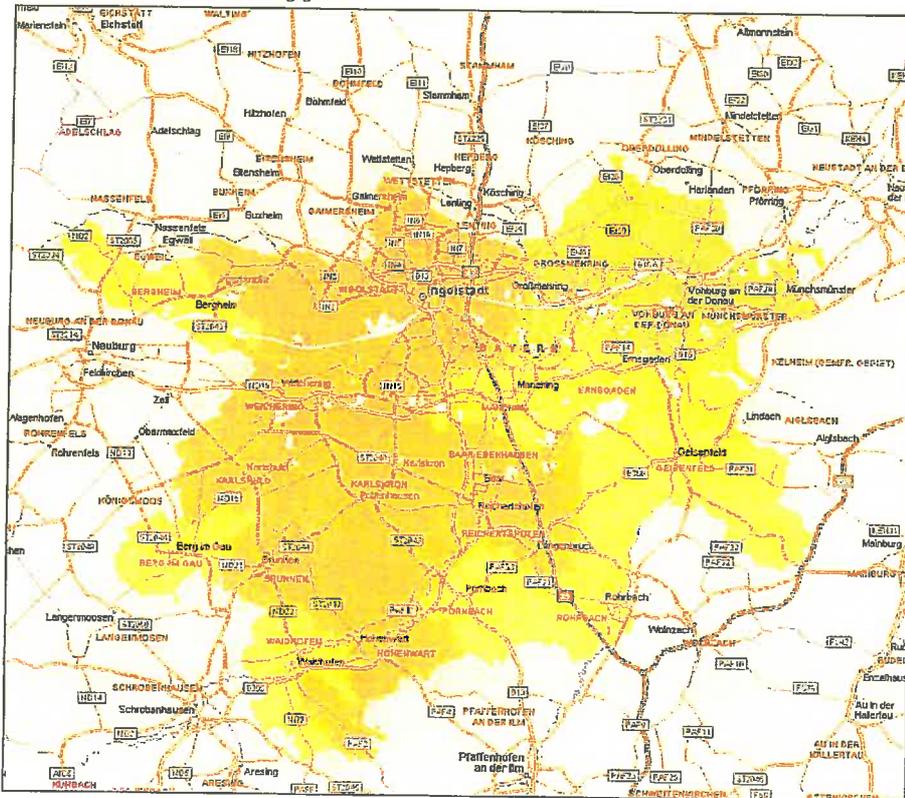
Die unmittelbar an das Einzugsgebiet angrenzenden Städte Mainburg, Neuburg a.d. Donau, Pfaffenhofen a.d. Ilm sowie Schrobenhausen sind in den vorhabenbezogenen Sortimenten gut ausgestattet, so dass hier keine wesentliche Kaufkraftbindung mehr erzielt werden kann. Aus dem Bereich Neuburg ist auch bereits eine Orientierung in Richtung Rain am Lech feststellbar, dem Hauptsitz der Firma Dehner, der mit sehr attraktivem Blumenpark und rd. 13.000 m² Verkaufsfläche einen besonderen Magneten darstellt.

Tab. 8: Einzugsgebiets-begrenzende Wettbewerber im Anschluss an das Marktgebiet

Stadt	Wettbewerber	Projektrelevante Verkaufsfläche
Mainburg	Hagebau mit Gartencenter, Fressnapf	1.440 m ²
Neuburg	Gartencenter Rehm, Bauzentrum Mayer/ Hagebau mit Gartencenter, OBI, BayWa, Fressnapf	7.035 m ²
Pfaffenhofen	Hagebaumarkt, Mayers Werkers Welt, Fressnapf	2.060 m ²
Schrobenhausen	Hagebau Ellwanger, BayWa	4.100 m ²

Quelle: Eigene Erhebungen 2013
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Karte 3: Vorhabenrelevantes Einzugsgebiet



Quelle: MS MapPoint 2010, BBE/CIMA/MBResearch 2013
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

5 AUSWIRKUNGSANALYSE

5.1 Untersuchung der Verträglichkeit gemäß LEP

Nach den allgemeinen Zielen der Landesplanung gelten für die Einzelhandelsentwicklung in Bayern folgende wesentlichen Grundsätze:

- (1) Die Schaffung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen im Sinne von gleichwertigen Lebensbedingungen in allen Landesteilen.
- (2) Die Sicherung und Entwicklung einer verbrauchernahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs.
- (3) Der Innenstadt, ihrer funktionalen Vielfalt und Mischung sowie ihrem ökonomischen Gewicht, kommt eine besondere, Zentrum bildende Magnetfunktion zu. Eine Verdrängung des Einzelhandels in Qualität und Vielfalt soll daher vermieden werden.
- (4) Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sollen keine wesentliche Beeinträchtigung der überörtlichen Versorgungsfunktion herbeiführen.

In der Handlungsanleitung für die Bewertung von Einzelhandelsprojekten ist ebenfalls zugrunde gelegt, dass sich dabei Bedarfsprüfungen und Konkurrenzschutz für bestehende Unternehmen aus verfassungsrechtlichen Gründen verbieten.⁶

Die Ende 1995 eingeführten Neuregelungen bzw. Vereinfachungen zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandels-Großprojekten in Bayern weisen als zentrales Prüfkriterium die **Orientierung am Verflechtungsbereich** auf. Die Berechnung der generellen Zulässigkeit eines Einzelhandelsgroßprojektes an

einem Standort wie Ingolstadt erfolgt seitdem über eine Gegenüberstellung des bestehenden Marktpotentials im Verflechtungsbereich mit dem potentiellen Umsatz des Projektes. Der potentielle Umsatz darf dann einen durch das LEP-Ziel (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013) festgelegten Grenzwert nicht überschreiten, der wie folgt festgelegt ist.

Abschöpfungsquoten nach dem LEP-2013

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte

- soweit in ihnen sonstiger Bedarf (hier: Zooartikel, Blumen/Pflanzen, Gartenbedarf) verkauft wird, 25%

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. *Redaktioneller Hinweis: gegenüber der Textfassung vom 29.4.2014 werden Blumen/Pflanzen sowie Zoobedarf dem sonstigen Bedarf zugeordnet.*

Die Einwohnerzahl des in Kapitel 4.3 abgegrenzten vorhabenbezogenen Einzugsgebietes einschließlich Ingolstadts liegt zum 31.12.2012 bei **211.958**.

Beide Werte bilden die Grundlage der nachfolgenden Verträglichkeitsberechnungen gemäß LEP.

Die nach dem Landesentwicklungsprogramm maximal verträglichen sortimentspezifischen Verkaufsflächen sind in der nachfolgend abgebildeten Tabelle 9 dargestellt und berechnen sich wie folgt:

Einwohnerzahl x sortimentspezif. Verbrauchsausgabe x Abschöpfungsquote

⁶ Vgl. StMWiV: Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten; 1. August 2002, S. 5.

Der aus landesplanerischer Sicht für die Hauptsortimente des Vorhabens anzusetzende Umsatz sollte die jeweiligen Grenzwerte nicht überschreiten, um im Sinne der Landesplanung als verflechtungsbereichsverträglich gelten zu können. Das Landesentwicklungsprogramm geht davon aus, dass eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich eines Vorhabens bei Einhaltung dieser Grenzwerte entsprechend der angenommenen Richtlinien ausgeschlossen werden kann.

Die betriebstypen-spezifischen Flächenleistungen in der Spalte „Umsatzannahme in Euro/m² Vkf.“ sind den Angaben der Bayerischen Staatsregierung entnommen und bezeichnen den Mittelwert der von der Staatsregierung vorgegebenen Leistungsspanne.

Es wird deutlich, dass alle Sortimente im geplanten Umfang (vgl. Tabelle 1) aus

landesplanerischer Sicht als verträglich anzusehen sind.

Redaktioneller Hinweis: gegenüber der Textfassung vom 29.4.2014 wurde der Hinweis auf das LEP 2013 in Tabelle 9, Spalte „Einwohnerbasis“ und Spalte „Marktpotenzial in Mio. Euro“ entfernt, da sich die Zahlen auf das von der CIMA ermittelte vorhabenbezogene Einzugsgebiet beziehen. Die Umsatzannahme in Euro/m² Verkaufsfläche für das Zooartikel-Sortiment wurde entsprechend der Vorgabe der Bayer. Staatsregierung 2013 auf 1.500 Euro pro Quadratmeter angepasst, das Sortiment Blumen/Pflanzen ist gemäß Bay.StMWIVT in das Sortiment Gartenbedarf integriert worden und wird nicht mehr gesondert ausgewiesen.

Tab. 9: Verflechtungsbereichsverträgliche Verkaufsflächen

Sortimente	Einwohnerbasis	Marktpotenzial in Mio. Euro	Max. abschöpfbarer Umsatz in Mio. Euro LEP 2013	Umsatzannahme in Euro/m ² Vkf. (Mittelwert)	Verträgliche Verkaufsfläche in m ² LEP 2013
Gartenbedarf, Blumen/Pflanzen	211.958	30,95	9,28	1.200 €/m ²	7.730
Zooartikel	211.958	9,96	2,99	1.500 €/m ²	1.990
SUMME		40,91	12,27		9.720

Quelle: eigene Berechnungen, Bayer. Staatsregierung 2013
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

5.2 Untersuchung der Verträglichkeit nach Städtebauförderung

Die anzunehmenden Auswirkungen von Einzelhandels-Neuansiedlungen auf die Versorgungsstruktur und den bestehenden Ingolstädter Einzelhandel sind vielschichtig. So wird einerseits die Attraktivität der Stadt als Einzelhandelsstandort insgesamt gesteigert, andererseits stellt jede Angebotserweiterung zugleich eine neue Konkurrenzsituation für die bestehenden Anbieter dar. Hierbei ist insbesondere der Verdrängungseffekt im Einzelhandel der Innenstadt von Interesse, wenn neue Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des ZV Innenstadt realisiert werden sollen. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen sind üblicherweise **ab 10 % Umsatzrückgang** der jeweiligen Branche anzunehmen.

Im Falle einer solchen Ansiedlung außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt können sortimentspezifische Abschöpfungsquoten von **bis zu 10 %**⁷ im Zusammenhang mit einer qualitativen Einschätzung des Gutachters als innenstadtverträglich angesehen werden. Bei einem sich ergebenden Kaufkraftabfluss bzw. Umsatzverlust in der Größenordnung von 10 % und mehr ist von nicht unwesentlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand auszugehen.

Berechnet man die sich aus den angenommenen sortimentspezifischen Umsätzen ergebenden Abschöpfungen aus der Innenstadt, ist zu berücksichtigen, dass im Bereich Gartenbedarf sowie Zooartikel keine Betriebe in der Ingolstädter Innenstadt bestehen (Ausnahmen können die wechselnden Angebote von Sonderpostenmärkten oder Lebensmitteldiscountern darstellen).

⁷ vgl. Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen vom 05.09.1997 im Rahmen der Prüfung der Rechtmäßigkeit einer Baugenehmigung für einen SB-Schuhmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.373 m²: Schon bei einem sich ergebenden Kaufkraftabfluß bzw. Umsatzverlust des innerstädtischen Einzelhandels in der Größenordnung von 10 % ist von nicht unwesentlichen Auswirkungen auszugehen. Dieser Rechtsprechung schließt sich die einschlägige Literatur an, wie z.B. Dolde/Menke „Das Recht der Bauleitplanung“ oder Bielenberg/Erbguth/Sölker „Raumordnungs- und Landesplanungsrecht des Bundes und der Länder“

Tab. 10: Verträglichkeit gemäß Städtebauförderung

Sortiment und Betriebstyp	Abschöpfungsquote aus dem Einzelhandel des ZV Innenstadt
Gartenbedarf	0,0%
Blumen/Pflanzen	4,2%
Zooartikel	0,0%

Quelle: Eigene Berechnungen
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für den Ingolstädter Einzelhandel innerhalb des ZV Innenstadt ist die geplante Gesamtverkaufsfläche als verträglich anzusehen, da die einzige Sortimentsüberschneidung mit der Innenstadt im Bereich Blumen/Pflanzen liegt und sich dort nur sehr geringe Abschöpfungen berechnen. Der innerstädtische Blumenhandel bedient eine andere Zielgruppe als ein Dehner Gartencenter und ist daher nur in geringem Umfang von der projektierten Ansiedlung betroffen.

Die Zentralen Versorgungsbereiche umliegender Städte und Gemeinden sind von dem Vorhaben nicht betroffen, da bei der Erhebung der projektspezifischen Wettbewerber (Bau- und Gartenmärkte, Gartencenter, Zoofachmärkte) in den Umlandorten Abensberg, Baar-Ebenhausen, Berg im Gau, Brunnen, Eichstätt, Geisenfeld, Hohenwart, Karlkron, Karlshuld, Kösching, Mainburg, Manching, Neuburg/Donau, Pfaffenhofen/Ilm, Pönbach, Reichertshofen, Rohrbach, Schrobenhausen, Waidhofen und Weichering lediglich Standorte außerhalb von Innenstädten zu verzeichnen waren.

Umsatzherkunft

Im Einzelnen setzt sich der erwartete Umsatz von 6,96 Mio. Euro in seiner Herkunft wie folgt zusammen: 2,75 Mio. € fließen aus dem Umland zu (Reduzierung von Kaufkraftabflüssen in die Konkurrenzzentren und Erhöhung der Kaufkraftbindung aus dem Umland) und 4,21 Mio. € werden aus dem bestehenden Einzelhandel in Ingolstadt umgeleitet (ZV Innenstadt 0,02 Mio. €, Wettbewerber im sonstigen Stadtgebiet 4,19 Mio. €).

5.3 Bezug zum SEEK Ingolstadt 2008

Das Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) 2008 hat den Standort Weiherfeld neben den damaligen Bestands-Einzelhandelszentren Altstadt, Westpark, FOC (Factory Outlet Center) und Manching Strasse als **zusätzliches neues Einzelhandelszentrum** definiert.

Als Nutzungen wurden ein Möbelhof sowie ein Bau- und Gartenmarkt festgelegt, die zwischenzeitlich realisiert worden sind. Da der angesiedelte Globus Bau- und Gartenmarkt einen eindeutigen Baumarkt-Schwerpunkt aufweist⁸, stellt das nun von der Gartencenter Ingolstadt UG (haftungsbeschränkt) i.G. geplante Vorhaben eines Gartencenters die Ergänzung des Standortes zu einem **Möbel-, Baumarkt- und Gartenmarkt-Standort** dar.

Die Handlungsempfehlungen für den Bereich Zuchering-Weiherfeld legen es als Ziel fest, „keinen zusätzlichen Konkurrenzstandort zur Altstadt und den umliegenden Mittelzentren zu schaffen.“ Wie der voranstehende Teil der vorliegenden Untersuchung herausgestellt hat, werden **weder die Ingolstädter Innenstadt / Altstadt noch die umliegenden Mittelzentren** durch das Projekt negativ beeinflusst.

Bezogen auf die **Randsortimente** von Ansiedlungen im Bereich Zuchering-Weiherfeld legt das SEEK fest, dass eine Beschränkung auf die für den erfolgreichen Betrieb der zulässigen Betriebe notwendigen Sortimente erfolgt, unter Ausschluss der Bereiche Babybedarf, Sportartikel, Schreibwaren und Spielwaren. Befristete Saison- und Sonderpostenverkäufe wurden als von dieser Regelung unbeeinflusst angesehen.

Desweiteren legt das SEEK fest: „Auf den verbleibenden (d.h. nach Realisierung des Möbelhofes sowie des Bau- Und Gartenmarktes) ca. 8 Hektar GE-Flächen

ist eine weitere Ausweisung sondergebietsrelevanter Einzelhandelsflächen auszuschließen sowie die Ansiedlung von Anbietern aus dem Bereich Lebensmittel und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente zu vermeiden. Ziel dabei ist, keinen zusätzlichen Konkurrenzstandort zur Altstadt und den umliegenden Mittelzentren zu schaffen.“ Zwar handelt es sich bei dem projektierten Gartencenter um ein **sondergebietsrelevantes Einzelhandelsvorhaben**, doch konnte in der vorliegenden Untersuchung nachgewiesen werden, dass weder die Ingolstädter Altstadt noch umliegende Mittelzentren negativ beeinflusst werden.

Solange also auf die genannten Sortimente Lebensmittel und sonstiger zentrenrelevanter Bedarf verzichtet wird sowie explizit Babybedarf, Sportartikel, Schreibwaren und Spielwaren außer im Rahmen von Saison- und Sonderpostenverkäufen nicht angeboten werden, **widerspricht** die geplante Ansiedlung am Standort Weiherfeld **nicht den Festlegungen des SEEK Ingolstadt 2008**.

⁸ Im Rahmen der Verkaufsflächenhebungen zur vorliegenden Untersuchung konnte festgestellt werden, dass der Gartenmarktanteil am gesamten Globus Bau- und Gartenmarkt lediglich rd. 16% beträgt. Dies entspricht den Festlegungen im Bebauungsplan Nr. 930 Ä I von 2007.

6 VORHABENBEZOGENE VERTRÄGLICHKEITSBEURTEILUNG

- Entsprechend der landesplanerischen Vorgaben durch das LEP-2013 ist die Ansiedlung eines Gartenmarktes am Standort Ingolstadt-Weiherfeld im geplanten Verkaufsflächenumfang von 5.000 m² als raumverträglich einzustufen. Negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte im Einzelhandelspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Ingolstadt können bei Einhaltung der ausgewiesenen Grenzwerte (vgl. Tabelle 9) ausgeschlossen werden.
- Die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO kann aufgrund der auch bei Annahme eines maximalen Gesamtumsatzes von 6,96 Mio. Euro⁹ deutlich unter 10% liegenden Abschöpfungen aus dem innerstädtischen Einzelhandel widerlegt werden: es sind keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Ingolstädter Innenstadt und des Zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten.
- Unter Berücksichtigung der Vorgaben des SEEK Ingolstadt 2008 widerspricht die Ansiedlung am Standort Weiherfeld nicht den Zielen, die sich die Stadt Ingolstadt mit dem SEEK für die weitere Stadtentwicklung gesetzt hat.
- Somit ist das Vorhaben in seiner Sortimentszusammensetzung und Dimensionierung an seinem geplanten Standort als städtebaulich und landesplanerisch verträglich anzusehen.
- Im Sortimentsbereich Zooartikel kann das Vorhaben offene Umsatzpotenziale decken, Kaufkraftabflüsse stoppen und somit zu einer Steigerung der oberzentralen Funktion Ingolstadts als Versorgungsstandort beitragen. Wie der Vergleich zu anderen Oberzentren in Kapitel 4.2. verdeutlicht hat, ist Ingolstadt im Bereich Zooartikel weniger gut ausgestattet.
- Auch im Bereich Gartenbedarf/Blumen/Pflanzen ist Ingolstadt im Oberzentren-Vergleich eher schwach ausgestattet. Selbst nach Realisierung der projektierten Verkaufsflächen wird Ingolstadt nur auf eine Pro-Kopf-Verkaufsfläche von 0,14 m² kommen, während andere Oberzentren im Mittel 0,18 m²/Einwohner aufweisen.

Aus den genannten Gründen entspricht die geplante Ansiedlung den Zielen einer positiven Stadtentwicklung. Eine negative Beeinflussung des Einzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist über den normalen Wettbewerb hinaus nicht zu erwarten. Eine Gefährdung des bestehenden Einzelhandels sowie eine Beeinträchtigung der Zentrenentwicklung des Umlandes in unerwünschter Weise können ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der gutachterlichen Bewertung durch die CIMA kann das Vorhaben einer Dehner-Ansiedlung in Ingolstadt-Weiherfeld eine Genehmigung erhalten.

⁹ Nach den Vorgaben des Bayerischen StMWiVT ist ein geringerer Gesamtumsatz von nur 5,61 Mio. Euro anzunehmen.

7 ANHANG

7.1 Bestimmung des Einzugsgebietes und des Umsatzpotenzials

Das Marktgebiet für den Einzelhandel Ingolstadts wurde mit dem computergestützten Simulationsmodell HUFF berechnet.

Einflussgrößen für die Berechnung des Marktgebietes sind:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im Einzugsbereich,
 - Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an der Kaufkraft,
 - Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an Zentralitätsindices der verschiedenen Bedarfsbereiche.

Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial leitet sich ab aus:

- der Attraktivität der Konkurrenzorte,
- der geographischen Lage der Konkurrenzorte,
- der Einwohnerzahl im Einzugsbereich,
- den Kaufkraftverhältnissen im Einzugsbereich und
- den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf und Jahr.

In das Simulationsmodell wurden neben Ingolstadt weitere 156 Städte und Gemeinden bzw. Postleitzahlbereiche einbezogen. Das tatsächliche Einzugsgebiet umfasst jedoch nur diejenigen Standorte, aus denen ein nennenswerter Anteil der verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft realistisch nach Ingolstadt bzw. in ein Projekt fließen kann.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$KK_{(\text{Ingolstadt})} / E_{(\text{Ingolstadt})} * 100$$

Dabei ist:

$KK_{(\text{Ingolstadt})}$ = Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Ingolstadts in ‰ der einzelhandelsrelevanten Gesamtkaufkraft in Deutschland

$E_{(\text{Ingolstadt})}$ = Einwohnerzahl Ingolstadts in ‰ der Einwohnerzahl Deutschlands

Durch diese Berechnung wird, unabhängig von der Größe des Ortes, das für Ausgaben im Einzelhandel verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt bestimmt. Dabei ist der Bundesdurchschnitt stets 100 %. Geht man zur Anschauung von einem Bundesdurchschnitt von 5.000 Euro aus ¹⁰, so würde einem Ort mit einem einzelhandelsrelevanten Ausgabepotenzial von 5.500 Euro die Kaufkraftkennziffer 110,0 zugewiesen, einem Ort mit 4.500 Euro entsprechend die Kennziffer 90,0.

¹⁰ die aktuellen Zahlen basieren auf einem Durchschnittswert von genau 5.506 €

Grundlage für die Potenzialberechnung im Einzelhandel sind die jährlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung. Hierzu liegen Daten vor, die aus umfangreichem, sekundärstatistischem Material, Eigenerhebungen im Rahmen von Standortanalysen und Betriebsberatungen resultieren. Keine Berücksichtigung finden dabei die Verbrauchsausgaben für Kraftfahrzeuge, Landmaschinen, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse.

Charakteristisch für den kurzfristigen Bedarf (v. a. Lebensmittel) ist, dass vergleichsweise häufig kleine Mengen eingekauft werden und ein dichtes Netz von Verkaufseinrichtungen auch in kleineren Ortschaften die Erledigung zahlreicher Einkäufe ermöglicht.

Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (Textilien, Elektrogeräte, Möbel usw.) befinden sich Versorgungseinrichtungen in der Regel in den größeren zentralen Orten. Einkäufe werden häufig mit dem Auto durchgeführt und sind seltener als im kurzfristigen Bereich. Dem Einkauf geht in der Regel auch ein intensiverer Auswahl- und Vergleichsprozess voraus. Die ausgegebenen Beträge pro Einkauf sind dabei erheblich höher.

Die Nachfragepotenziale in den einzelnen Warengruppen ergeben sich aus dem Produkt der (rein rechnerisch) gebundenen Einwohner und den Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben. Unter der Berücksichtigung branchenspezifischer Verkaufsflächenproduktivitäten lassen sich schließlich aus den Umsatzpotenzialen die erforderlichen Verkaufsflächen ableiten.

7.2 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation

Im Rahmen der Untersuchung wurde in Ingolstadt eine Bestandsaufnahme aller projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe (Sortimentsbereiche Gartenbedarf, Blumen/Pflanzen sowie Zooartikel) durchgeführt.

In den Umlandorten Abensberg, Baar-Ebenhausen, Berg im Gau, Brunnen, Eichstätt, Geisenfeld, Hohenwart, Karlkron, Karlshuld, Kösching, Mainburg, Manching, Neuburg/Donau, Pfaffenhofen/Ilm, Pörmbach, Reichertshofen, Rohrbach, Schrobenhausen, Waidhofen und Weichering wurden alle Garten- und Zoomärkte als Wettbewerber des geplanten Projektes erhoben.

Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes ist dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Innenstadt, integrierte Lage, nicht integrierte Lage)
- Branche und Betriebstyp
- Verkaufsfläche und Sortimentsniveau

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Handelt es sich um Betriebe mit mehreren Sortimentsbereichen (z. B. SB-Warenhäuser), so wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen.

Nicht zum Einzelhandel werden der Handel mit Kraftfahrzeugen und der Brennstoffhandel gezählt. Tankstellen-Shops werden jedoch aufgenommen. Reinigungen, Reisebüros, Videotheken und Autovermietungen zählen nicht zum Einzelhandel, ebenso wie Friseure, Schneidereien und Schuhmacher. Apotheken, Optiker, Bäcker und Metzger werden dagegen zum Einzelhandel gezählt, da hier die Handelsfunktion im Vordergrund steht.

Insgesamt erhebt die CIMA folgende 32 Branchen:

- 1 Lebensmittel
- 2 Reformwaren
- 3 Apotheken
- 4 Drogerien, Parfümerien
- 5 Schnittblumen (nur Fachgeschäft)
- 6 Zeitschriften
- 7 Oberbekleidung
- 8 Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- 9 Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- 10 Sportartikel
- 11 Schuhe
- 12 Sanitätshäuser
- 13 Bücher
- 14 Papier, Büro, Schreibwaren
- 15 Spielwaren/Hobby/Basteln
- 16 Zoobedarf
- 17 Möbel
- 18 Antiquitäten, Kunstgegenstände
- 19 Bau- und Heimwerkerbedarf
- 20 Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren
- 21 Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge
- 22 Elektrogeräte, Leuchten
- 23 Unterhaltungselektronik
- 24 Foto
- 25 Optik
- 26 Uhren, Schmuck
- 27 Lederwaren
- 28 Musikinstrumente, Musikalien, Sammlerbedarf, Waffen
- 29 Fahrräder
- 30 Kfz-Zubehör
- 31 Büromaschinen, -einrichtung, PC
- 32 Gartenbedarf

Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an folgenden Kriterien:

- Bedienungsform
- Preisniveau
- Sortimentstiefe und -breite
- Verkaufsfläche

Wir unterscheiden zwischen folgenden Einzelhandels-Betriebstypen:

Fachgeschäft

Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice (als Filialisten sind z.B. Benetton oder Fielmann zu nennen).

Fachmarkt

Meist großflächiges Nonfood-Fachgeschäft (Ausnahme: Getränkemärkte) mit bestimmtem Branchenschwerpunkt, mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, oft knappe Personalbesetzung (z.B. Obi, Vögele, Media-Markt, Deichmann, ARO-Teppichwelt). Fachmarktzentren vereinen zahlreiche unterschiedliche Fachmarktkonzeptionen unter einem Dach oder auch in offener Bauweise.

Shopping-Center

Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe meist unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung. Errichtung häufig aufgrund zentraler Planung. Oft werden bestehende Einkaufszentren auch weiterentwickelt und vergrößert, mit der Folge, dass sich eine gravierende Veränderung der Wettbewerbssituation ergeben kann (z.B. Olympia-Einkaufszentrum in München).

Supermarkt

Ca. 400 bis 3.000 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 800 m² Verkaufsfläche bereits höherer Nonfood-Anteil: Umsatzanteil ca. 10 - 15 %, Flächenanteil ca. 10 - 25 % (z.B. Rewe, Edeka).

Lebensmittel- Discounter

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 700 und 1.200 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen, preisaggressiv, weiter zunehmender Nonfood-Umsatzanteil (z.B. Aldi, Lidl, Norma).

Verbrauchermarkt

Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche ansteigender Flächenanteil an Nonfood-Abteilungen (Gebrauchsgüter), Nonfood-Umsatzanteil ca. 10 - 40 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 20 - 50 % (z.B. Kaufland).

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i.d.R. über 50 %) umfangreiche Nonfood-Abteilungen: Nonfood-Umsatzanteil ca. 35 - 50 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 50 - 75 %. Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen (z.B. Globus, Real).

Warenhaus

In der Regel Verkaufsfläche über 3.000 m², in zentraler Lage, meist mit Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment, hier überwiegend Vorwahlsystem und Bedienung (z.B. Karstadt, Galeria Kaufhof).

Kaufhaus

In der Regel Verkaufsfläche über 1.000 m², in zentraler Lage, breites, tiefes Nonfood-Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt, oft Textil (z.B. C&A, H&M).

7.3 Begriffsdefinitionen

Abschöpfungsquote

Bedeutung: Die Abschöpfungsquote (auch Bindungsquote oder Umsatzbindungsfaktor) bezeichnet denjenigen Umsatzanteil am gesamten bindungsfähigen Umsatzpotenzial, der zu einem Zeitpunkt x tatsächlich erzielt wird.

Berechnung: Die Berechnung kann branchenbezogen oder branchenübergreifend erfolgen. Berechnungsbasis ist der tatsächlich erzielte Umsatz einer Branche/eines Ortes dividiert durch das (bindungsfähige) Umsatzpotenzial dieser Branche/des Ortes.

Einzugsgebiet

Bedeutung: Die Größe des Einzugsgebiets eines Ortes bestimmt zu einem wesentlichen Anteil die Höhe seines bindungsfähigen Umsatzpotenzials.

Berechnung und Abgrenzung: Einflussgrößen zur Bestimmung des Einzugsgebiets sind v.a.

- die Zeitdistanzen von den Wohnorten der Konsumenten zu den zentralen Einkaufsorten in der Region;
- die Marktpotenziale der Gemeinden des potentiellen Einzugsgebiets;
- die Attraktivitätsgrade der konkurrierenden Einkaufsorte;
- die unterschiedliche Distanzempfindlichkeit und Ausgabebereitschaft für Güter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs.

Die Abgrenzung erfolgt i.d.R. nach Bedarfsbereichen für Güter des kurz-, mittel- und langfristigen Bereichs. Zum Einzugsgebiet zählen alle Gemeinden, aus denen mindestens 10 % der verfügbaren Kaufkraft in den Untersuchungsort fließen. Dabei ist zu beachten, dass v.a. in Verdichtungsräumen eine unter 10 % liegende Kaufkraftbindung in €-Werten einen erheblichen Umfang erreichen kann.

Kaufkraft (nominal / real)

Bedeutung: Die nominale Kaufkraft bezeichnet diejenige Geldmenge, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zur Verfügung steht. Sie setzt sich zusammen aus dem verfügbaren Netto-Einkommen zuzüglich der Entnahmen aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Die reale Kaufkraft berücksichtigt das regional sehr unterschiedliche Niveau von Löhnen/Gehältern und Lebenshaltungskosten.

Kaufkraftkennziffer (KKZ)

Bedeutung: Die KKZ bezeichnet die allgemeine Kaufkraft einer Gemeinde pro Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (unabhängig von der Größe der Gemeinde).

Berechnung: Aus der Einkommensteuer-Statistik der Städte und Gemeinden wird das gesamte im Ort verfügbare Netto-Einkommen aufsummiert und durch die Zahl der Einwohner geteilt. Daraus ergibt sich ein bestimmtes ortsspezifisches Pro-Kopf-Einkommen. Der Bundesdurchschnitt dieses Pro-Kopf-Einkommens wird gleich 100 gesetzt. Bei den aktuellen 19.221 € würde einem Ort mit einem Pro-Kopf-Einkommen von 21.143 € die KKZ 110,0 zugewiesen, einem Ort mit € 17.299 entsprechend die KKZ 90,0.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bundesdurchschnitt 5.506 €) bezieht sich nur auf Ausgaben im Einzelhandel.

Marktpotenzial

Bedeutung: Das Marktpotenzial bezeichnet das potenzielle Ausgabevolumen eines Ortes im Einzelhandel auf Basis seiner Einwohnerzahl (ohne Kaufkraftzu- und -abflüsse aus dem Einzugsgebiet).

Berechnung: Berechnungsbasis sind die jährlich neu ermittelten durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf in der BRD, mul-

tipliziert mit der Einwohnerzahl des Ortes und der ortsspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Prozent.

Umsatzpotenzial (bindungsfähiges)

Bedeutung: Das bindungsfähige Umsatzpotenzial bezeichnet den Umfang des Umsatzes, den ein Ort auf Basis seines eigenen, lokalen Marktpotenzials, abzüglich der Kaufkraftabflüsse der eigenen Bevölkerung und zuzüglich der Kaufkraftzuflüsse der Bewohner des Einzugsgebiets, rechnerisch erreichen kann.

Berechnung: Vom ermittelten lokalen Marktpotenzial wird der zu erwartende Kaufkraftabfluss der örtlichen Bevölkerung abgezogen und der zu erwartende Kaufkraftzufluss aus dem Einzugsgebiet hinzugerechnet (Ermittlung des zu erwartenden Kaufkraftzu- bzw. -abflusses über Einfluss von Entfernung und Attraktivität der Konkurrenzzentren = Distanz-Matrix-Modell nach HUFF).

Umsatzkennziffer (UKZ)

Bedeutung: Die UKZ bezeichnet die Umsatzkraft einer Gemeinde pro Einwohner (also nicht den Umsatz pro Einwohner!).

Da am Umsatz eines Ortes zu beträchtlichen Teilen auch die Bewohner des Umlandes beteiligt sind, ist der Umsatz bzw. die Umsatzkennziffer Ausdruck der Zentralität eines Ortes und ein Kriterium für die Beurteilung seiner Standortattraktivität.

Berechnungsbasis: Berechnungsbasis ist der (von MB Research jährlich geschätzte) örtliche Einzelhandelsumsatz (ohne Kfz/Mineralöl, aber mit Einzelhandels-Nahrungsmittelhandwerk wie Bäcker/Metzger). Wie bei der KKZ wird der ortsspezifische Wert mit dem Bundesdurchschnitt verglichen und auf die Einwohnerzahl des Ortes bezogen.

Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, so fließt Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können. Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Verkaufsfläche

Bedeutung: Die Verkaufsfläche bezeichnet den Teil eines Einzelhandelsbetriebes, der für den Kunden begehbar ist und dem Ziel dient, Verkaufsabschlüsse zu tätigen. Dazu gehören der Eingangsbereich, die Standfläche von Einrichtungsgegenständen, Ausstellungsflächen und Schaufenster, die Fläche von Bedientheken mit der dahinter liegenden, für den Kunden sichtbaren Fläche, Umkleidekabinen, Gänge, Kassenzonen, Pack- und Entsorgungszonen, Windfänge und Freiflächen, die nicht nur temporär genutzt werden. Nicht zur Verkaufsfläche gehören demnach z.B. Lager-, Anlieferungs-, Sozial- und Büroräume. Diese bilden gemeinsam mit der Verkaufsfläche die Nutzfläche eines Betriebs, die auch als Gesamtmietfläche oder GLA Gross leasable area bezeichnet wird. Verkehrsflächen in Passagen oder Einkaufszentren werden ebenso nicht zur Verkaufsfläche gezählt.

7.4 Gravitationsmodell der CIMA

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden Veränderungen von Kaufkraftströmen und den daraus resultierenden Umsatzverlagerungen haben sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung mathematisch-statistische Modelle bewährt, die entsprechend der Methodik zur Abgrenzung von Markt- und Einzugsgebieten auf gravitationstheoretischen Ansätzen basieren. Die CIMA hat auf der Basis des ursprünglich von D. L. Huff entwickelten Modells ein eigenes, rechnergestütztes Simulationsmodell entwickelt, bei dem verschiedene, für den Untersuchungsraum relevante Kennwerte berücksichtigt werden können.

Dieses erweiterte, differenzierte Modell berücksichtigt folgende Einflussgrößen:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten mit Hilfe von Routenplanern) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im Einzugsbereich,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen am Einzelhandelsumsatz,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an Zentralitätsindizes der verschiedenen Bedarfsbereiche.



VU Einzelhandelsvorhaben Dehner Garten-Center in Ingolstadt-Weiherfeld

Schlussbericht



**Verkehrsuntersuchung
Einzelhandelsvorhaben
Dehner Garten-Center**

**Ansiedlung eines Dehner Garten-Centers
in Ingolstadt-Weiherfeld
Schlussbericht**

Im Auftrag der Gartencenter Ingolstadt UG (haftungsbeschränkt) i.G., Regensburg

März 2014

Bearbeiter: Julia Brummer, Dipl.-Geogr.
Christoph Hessel, Dr.-Ing.

gevas humberg & partner
Ingenieurgesellschaft
für Verkehrsplanung und
Verkehrstechnik mbH
München - Essen - Karlsruhe - Augsburg
Grillparzerstraße 12a
81675 München

Telefon 089 489085-0
Telefax 089 489085-55
E-Mail muenchen@gevas-ingenieure.de
www.gevas-ingenieure.de

© gevas humberg & partner 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und Zielsetzung	5
2	Bestandsanalyse	6
2.1	Rahmenbedingungen	6
2.2	Verkehrszählung	8
3	Prognose-Nullfall 2025	10
4	Verkehrserzeugung und Verkehrsverteilung	11
4.1	Verkehrserzeugung	11
4.2	Verkehrsverteilung	14
5	Planfall 2025	16
6	Beurteilung der Leistungsfähigkeit	20
6.1	Qualität des Verkehrsablaufs	20
6.2	Zusammenfassung Leistungsfähigkeit	23
7	Zusammenfassung	24
8	Quellenverzeichnis	27
9	Anlagen	28

Abbildungen

Abbildung 1	Untersuchungsgebiet	6
Abbildung 2	Planung Dehner Garten-Center Zuchering	7
Abbildung 3	Querschnittsbelastungen Bestand am Werktag [Kfz/24h]	9
Abbildung 4	Querschnittsbelastungen Prognose-Nullfall 2025 am Werktag [Kfz/24h]	10
Abbildung 5	Verkehrsverteilung	15
Abbildung 6	Querschnittsbelastungen Planfall 2025 am Werktag [Kfz/24h]	17
Abbildung 7	Skizze Umgestaltung Knotenpunkt Im Weiherfeld / Zufahrt Globus- Baumarkt / Zufahrten Dehner Garten-Center	18
Abbildung 8	Entwurfsskizze Linksabbiegespur für südliche Grundstückszufahrt	19

Tabellen

Tabelle 1	Verkehrserzeugungsberechnung Garten-Center Werktag	11
Tabelle 2	Verkehrserzeugungsberechnung Garten-Center Samstag	13
Tabelle 3	Zusammenfassung Leistungsfähigkeit	23

1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Das Gewerbegebiet „Weiherfeld“ in Ingolstadt besteht aus einem Globus-Baumarkt und einem Möbelhaus. Das Gewerbegebiet soll nun um ein Dehner Garten-Center erweitert werden, das über die Straße „Im Weiherfeld“ erschlossen werden soll.

Grundlage für die Untersuchung bilden aktuelle Verkehrszählungen, die an einem Normalwerktag sowie an einem Samstag durchgeführt worden sind. Anhand dieser Zählergebnisse wird der Prognose-Nullfall bis ins Jahr 2025 erstellt. Dieser enthält die zukünftigen Belastungen im Straßennetz, jedoch ohne mögliche Änderungen in der Verkehrsführung.

Im Anschluss daran erfolgt eine Verkehrserzeugung für das geplante Dehner Garten-Center gemäß der übermittelten Unterlagen als Planfall 2025 [1]. Die dadurch berechneten Neuverkehrsmengen werden mit denen des Prognose-Nullfalls überlagert und dann im umgebenden Straßennetz verteilt.

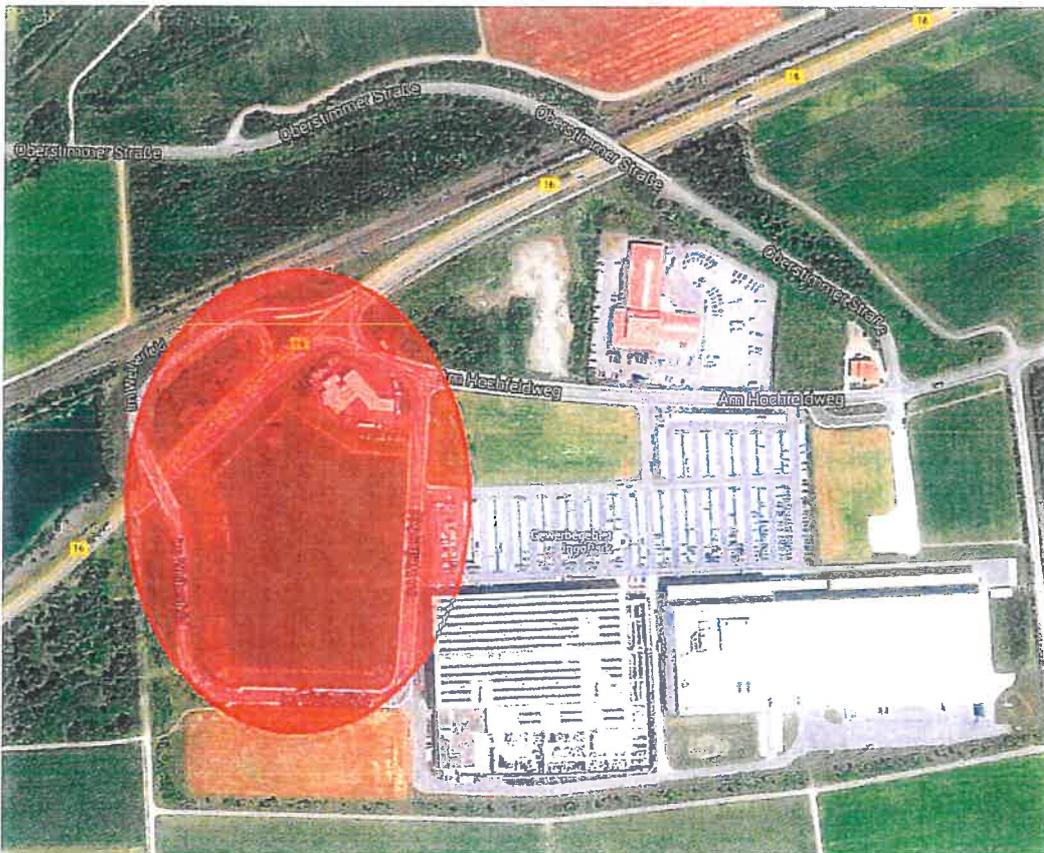
Im Rahmen der Untersuchung werden die verkehrlichen Auswirkungen durch die neue Nutzung auf das umgebende Straßennetz bzw. die maßgebenden Knotenpunkte ermittelt und bewertet. Der Anschluss des Gartencenters an das Straßennetz ist über zwei Zufahrten geplant. Eine Zufahrt liegt direkt gegenüber der bestehenden Zufahrt zum Globus-Baumarkt, die zweite Zufahrt liegt südlich davon.

Ziel der Untersuchung ist neben der Ermittlung und Verteilung der Neuverkehre der geplanten Nutzungen auch der verkehrliche Nachweis an den maßgeblichen Knotenpunkten. Soweit erforderlich, werden verkehrliche Lösungsansätze für eine leistungsfähige Abwicklung der ermittelten Verkehrsbelastung aufgezeigt.

2 Bestandsanalyse

2.1 Rahmenbedingungen

Das Untersuchungsgebiet liegt im Süden von Ingolstadt im Stadtteil Zuchering. In dem Gewerbegebiet sind bereits heute mehrere Nutzungen angesiedelt. Das Gebiet ist durch die Straßen „Am Hochfeldweg“ und „Im Weiherfeld“ an die Bundesstraße B16 sowie im weiteren Verlauf an die Bundesstraße B13 angeschlossen. Abbildung 1 zeigt das Untersuchungsgebiet [1].



Quelle: google earth pro

Abbildung 1 Untersuchungsgebiet

Das Dehner Garten-Center soll über zwei Zufahrten zur Straße „Im Weiherfeld“ an das Straßennetz angeschlossen werden. Beide Zufahrten sollen für den Kfz-Verkehr freigegeben werden. Die

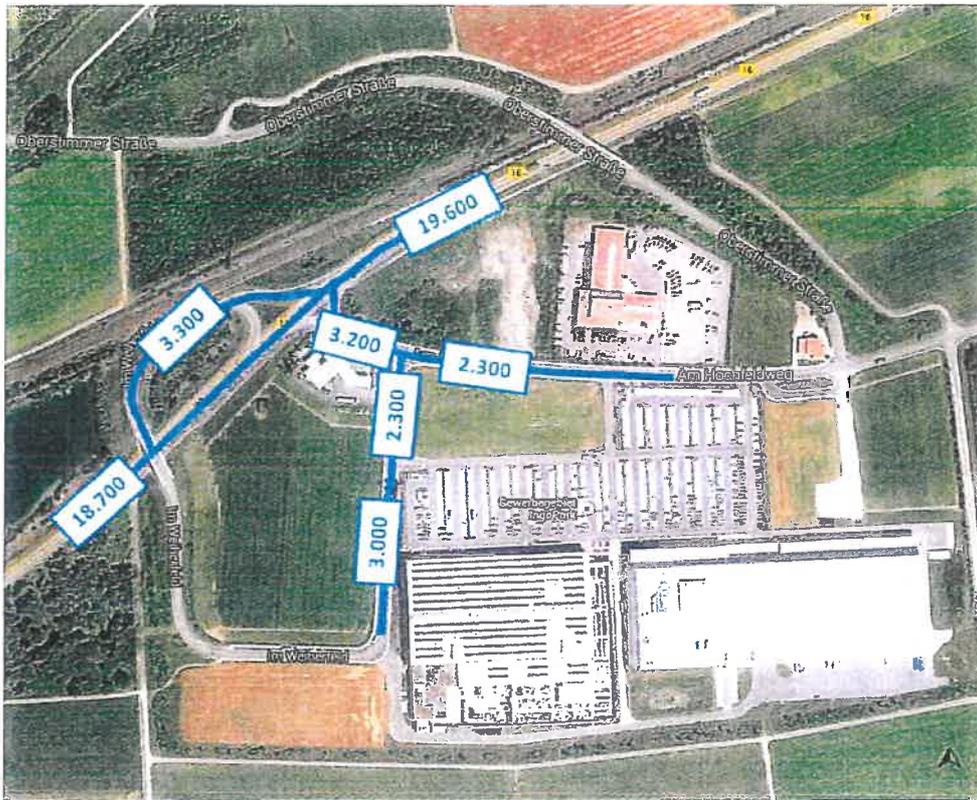
2.2 Verkehrszählung

Zur Beurteilung der verkehrlichen Situation wurden an vier Knotenpunkten Verkehrszählungen an einem Werktag und einem Samstag durchgeführt. Die Erhebungen fanden an folgenden Knotenpunkten statt:

- Knoten 01: Im Weiherfeld / Zufahrt Parkplatz Globus-Baumarkt
- Knoten 02: Im Weiherfeld / Am Hochfeldweg
- Knoten 03: vier Zu-/Ausfahrten des Gewerbegebietes zur Bundesstraße B16 sowie die durchgehende Fahrbahn der B16
- Knoten 04: Oberstimmer Straße / Am Hochfeldweg

Die Verkehrszählungen wurden am Donnerstag, den 09. Januar 2014 in den Zeitbereichen von 12:00 bis 14:00 Uhr und von 16:00 bis 19:00 Uhr durchgeführt. Eine weitere Erhebung fand am Samstag, den 11. Januar 2014 im Zeitbereich zwischen 11:00 und 14:00 Uhr statt.

Die Ergebnisse für den Werktag wurden gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) [3] auf den Tagesverkehr hochgerechnet. Da die Erhebung Anfang Januar stattfand und in diesen Monaten häufig andere Verkehrsbelastungen als beispielsweise im April oder Mai auftreten, wurden Halbmonatsfaktoren auf Basis des HBS angesetzt und die ermittelten Verkehrszahlen wurden zusätzlich um 13% erhöht, um die Verkehrszahlen den Gegebenheiten über den Jahresverlauf hinweg anzupassen [3]. Abbildung 3 zeigt die Ergebnisse der Verkehrserhebung am Werktag für den Tagesverkehr (Kfz/24h) [1].

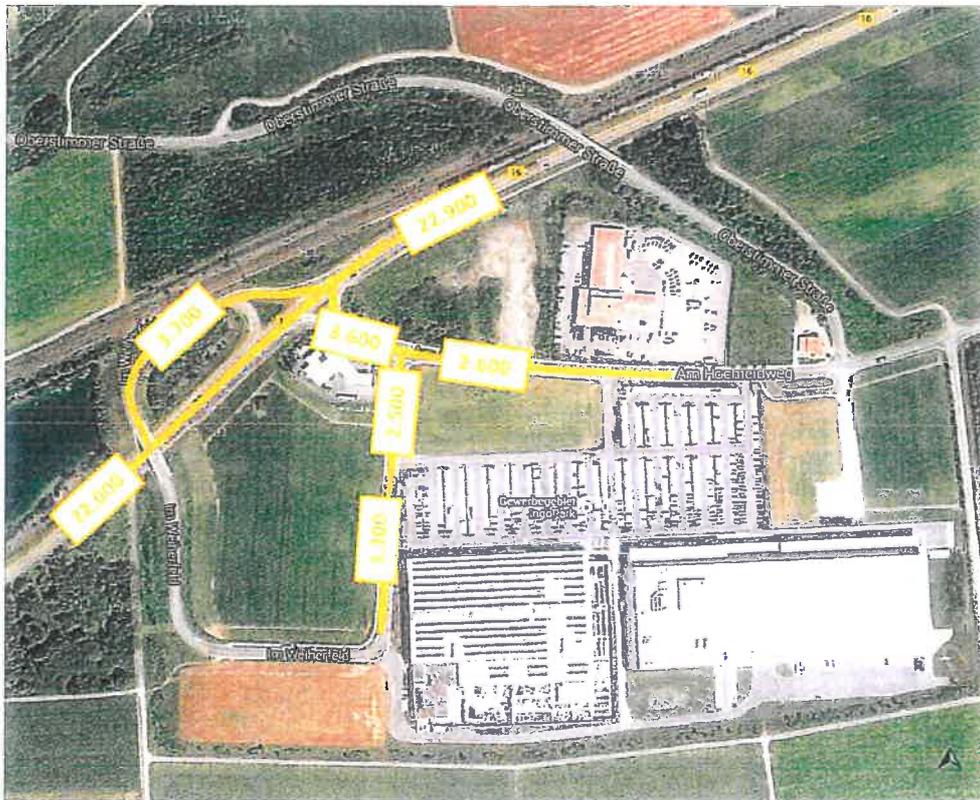


Quelle: google earth pro

Abbildung 3 Querschnittsbelastungen Bestand am Werktag [Kfz/24h]

3 Prognose-Nullfall 2025

Für die Ermittlung der Prognosebelastungen bis ins Jahr 2025 als Vergleichsfall ohne Veränderungen im Straßennetz wurde das Verkehrsmodell der Stadt Ingolstadt herangezogen. Dabei wurden die absoluten Veränderungen zwischen Bestand und Prognose des Verkehrsmodells auf die Bestandsverkehrszahlen, die durch die Verkehrszählung ermittelt wurden, übertragen. Abbildung 4 zeigt die Ergebnisse der Berechnung der Verkehrsbelastungen im Prognose-Nullfall 2025 für den Werktag [in Kfz/24h] [1].



Quelle: google earth pro

Abbildung 4 Querschnittsbelastungen Prognose-Nullfall 2025 am Werktag [Kfz/24h]

4 Verkehrserzeugung und Verkehrsverteilung

4.1 Verkehrserzeugung

Zur Ermittlung des Neuverkehrs im Untersuchungsgebiet wird eine Verkehrserzeugungsberechnung nach Dr. Bosserhoff [4] durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet sind für die Ansiedlung des Dehner Garten-Centers folgende Annahmen unterstellt:

- Dehner Garten-Center mit 5.000 m² Verkaufsfläche (VKF), davon 3.800 m² Gartenbedarf, Blumen und Pflanzen, 700 m² für Zooartikel und 500 m² für sonstige Randsortimente

Die Berechnungen wurden jeweils einmal für den Werktag und einmal für den Samstag durchgeführt und sind in Tabelle 1 für den Werktag sowie in Tabelle 2 für den Samstag dargestellt:

		Beschäftigtenverkehr						
Gebiet:	VKF [m ²]	m ² VKF / Beschäftigtem	Anzahl Beschäftigte	Beschäftigten wege/ Beschäftigtem und Tag	Summe Beschäftigten- wege/Tag	MIV-Anteil	PKW- Besetzungs- grad	Summe PKW- Fahrten/ Tag
Dehner Gartencenter	5.000	165	30	2,25	68	0,9	1,1	56

		Kunden-/Besucher-/Geschäftsverkehr						Güterverkehr	
Gebiet:	Kunden / m ² VKF	Anzahl Kunden	Wege/ Kunde bzw. Besucher	Summe Kundenwege /Tag	MIV-Anteil Kunden-/ Geschäfts- verkehr	PKW- Besetzungs- grad	QZV im MIV im Kunden- und Geschäfts- verkehr / Tag	Fahrten / 100 m ² VKF	Güter- verkehrs- Fahrten/ Tag
Dehner Gartencenter	0,3	1.500	2,0	3.000	0,95	1,35	2.111	0,25	13

		Gesamtverkehr				
Gebiet:	Summe aller Kfz- Fahrten/ Tag	gerundet	Verbund- effekt	Gesamt- verkehr nach Abzug Verbund- effekt	Mitnahme- effekt	Gesamt- verkehr nach Abzug Verbund- & Mitnahme- effekt
Dehner Gartencenter	2.179	2.180	0,15	1.863	0,15	1.594

Tabelle 1 Verkehrserzeugungsberechnung Garten-Center Werktag

Insgesamt wurden für den Werktag circa 1.590 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr ermittelt. Bei der Ermittlung der Neuverkehrsmenge wurden zusätzlich der Verbundeffekt und der Mitnahmeeffekt mit jeweils 15% Abminderung angesetzt. Der Verbundeffekt wird aus folgenden Gründen angesetzt:

„Bei einer detaillierteren Abschätzung des Aufkommens im Kundenverkehr ist der Verbundeffekt zu beachten. Der Verbundeffekt gibt den Anteil der Kunden einer bestimmten Einzelhandelseinrichtung an, die nicht originär wegen dieser Einrichtung, sondern wegen einer anderen räumlich benachbarten Einrichtung anreisen“ [4].

Der Mitnahmeeffekt wird aus folgenden Gründen angesetzt:

Bei Wegen/Fahrten zu einer neuen Einzelhandelseinrichtung [...] handelt es sich i.d.R. nicht ausschließlich um Neuverkehr. Ein Teil der Kunden befindet sich auf der Fahrt zu einem räumlich an anderer Stelle gelegenen Ziel (z.B. Fahrt von der Arbeit nach Hause) und tätigt seinen Einkauf als Zwischenstopp“ [4].

Die Verkehrserzeugungsberechnung für den Samstag zeigt Tabelle 2. Insgesamt wurde für den Samstag eine Neuverkehrsmenge von circa 2.610 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr ermittelt. Die Neuverkehrsmenge ist beim Beschäftigten- und Güterverkehr im Vergleich zum Werktag gleich. Lediglich der Kundenverkehr ist am Samstag mit der Annahme einer höheren Kundenzahl pro m² höher als am Werktag. Auch bei dieser Berechnung wurden der Verbund- und der Mitnahmeeffekt mit jeweils 15% Abminderung angesetzt.

VU Einzelhandelsvorhaben Dehner Garten-Center
Ingolstadt-Weiherfeld

Beschäftigtenverkehr								
Gebiet:	VKF [m ²]	m ² VKF / Beschäftigtem	Anzahl Beschäftigte	Beschäftigtenwege/ Beschäftigtem und Tag	Summe Beschäftigtenwege/Tag	MIV-Anteil	PKW-Besetzungsgrad	Summe PKW-Fahrten/ Tag
Dehner Gartencenter	5.000	165	30	2,25	68	0,9	1,1	56

Kunden-/Besucher-/Geschäftsverkehr								Güterverkehr	
Gebiet:	Kunden / m ² VKF	Anzahl Kunden	Wege/ Kunde bzw. Besucher	Summe Kundenwege /Tag	MIV-Anteil Kunden-/ Geschäftsverkehr	PKW-Besetzungsgrad	QZV im MIV im Kunden- und Geschäftsverkehr / Tag	Fahrten / 100m ² VKF	Güterverkehrs-Fahrten/ Tag
Dehner Gartencenter	0,5	2.500	2,0	5.000	0,95	1,35	3.519	0,25	13

Gesamtverkehr						
Gebiet:	Summe aller Kfz-Fahrten/ Tag	gerundet	Verbundeffekt	Gesamtverkehr nach Abzug Verbundeffekt	Mitnahmeeffekt	Gesamtverkehr nach Abzug Verbund- & Mitnahmeeffekt
Dehner Gartencenter	3.587	3.590	0,15	3.059	0,15	2.610

Tabelle 2 Verkehrserzeugungsberechnung Garten-Center Samstag

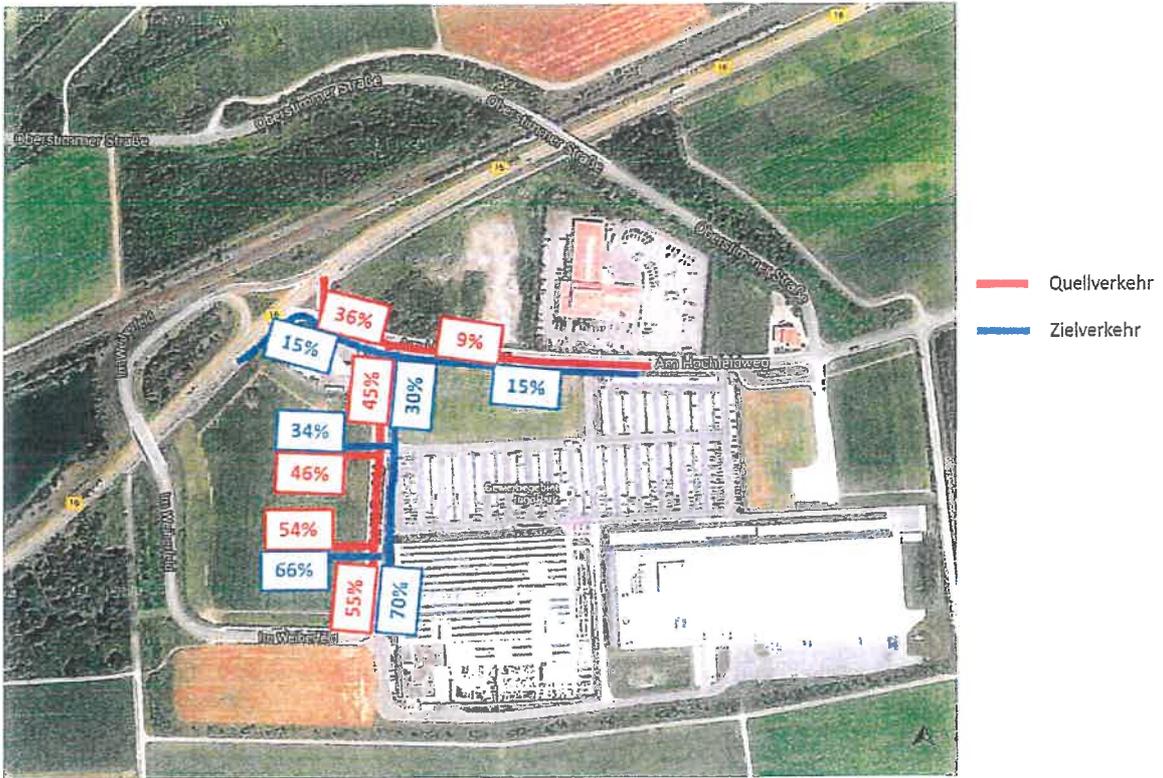
4.2 Verkehrsverteilung

Auf Basis der Verkehrsverteilung aus den Verkehrserhebungen wird für die neue Nutzung die nachfolgend aufgeführte Verkehrsverteilung angenommen.

Die Erschließung des Dehner Garten-Centers soll über zwei Zufahrten an der Straße „Im Weiherfeld“ erfolgen. Dabei wird angenommen, dass der heute bestehende Knotenpunkt „Im Weiherfeld / Zufahrt zum Parkplatz Globus“ von einem dreiarmligen in einen vierarmigen Knotenpunkt umgebaut wird, da die nördliche Zufahrt zum Dehner Garten-Center direkt gegenüber der Zufahrt zum Globus-Baumarkt liegen soll. Die zweite Zufahrt ist am südlichen Ende des Grundstücks für den Gartenmarkt vorgesehen. Grundsätzlich sind bei beiden Zufahrten unsignalisierte Knotenpunkte geplant (vgl. Abbildung 2). Für das Gebiet wird für den Quell- und Zielverkehr davon ausgegangen, dass:

- 45% in Richtung Norden zur Straße „Am Hochfeldweg“ fahren (davon nutzen 40,5% die nördliche Ausfahrt und 4,5% die südliche Ausfahrt Dehner) und sich dort zu 80% in Richtung Westen zur B16 und 20% in Richtung Osten zur B13 / Oberstimmer Straße aufteilen (Quellverkehr)
- 55% in Richtung Süden zum Weiherfeldweg fahren (davon nutzen 49,5% die südliche Ausfahrt und 5,5% die nördliche Ausfahrt Dehner), um zur B16 in Richtung Südwesten zu gelangen (Quellverkehr)
- 70% aus Richtung Süden (Weiherfeldweg bzw. B16) zur neuen Nutzung fahren (davon nutzen 63% die südliche Zufahrt und 7% die nördliche Zufahrt Dehner) (Zielverkehr) und
- dass 30% aus Richtung Norden (Am Hochfeldweg bzw. B16) zu neuen Nutzung fahren (davon nutzen 27% die nördliche Zufahrt und 3% die südliche Zufahrt Dehner).

Abbildung 5 zeigt die Verkehrsverteilung unterteilt nach Quellverkehr (rot) und Zielverkehr (blau) [1].



Quelle: google earth pro

Abbildung 5 Verkehrsverteilung

5 Planfall 2025

Die Verkehrsbelastungen für den Planfall 2025 ergeben sich aus der Überlagerung der Verkehrsmengen des Prognose-Nullfalls 2025 mit den ermittelten Neuverkehrsmengen des Garten-Centers. Neben der Verteilung der Neuverkehrsmenge im Straßennetz werden die Fahrten, die durch den Verbund- und den Mitnahmeeffekt von der gesamten Neuverkehrsmenge subtrahiert wurden, ebenfalls bei der Verkehrsverteilung berücksichtigt.

Dabei ist anzumerken, dass sich – im Vergleich zur heutigen Situation – keine Änderungen in der Verkehrsführung ergeben. Das Dehner Garten-Center wird über zwei neue Zufahrten an das Straßennetz angebunden. Eine Zufahrt liegt achsial gegenüber der bestehenden Zufahrt zum Globus-Baumarkt und die zweite Zufahrt liegt am südlichen Ende des Dehner-Grundstücks und soll als dreiarmer Knotenpunkt realisiert werden (vgl. Abbildung 2). Die bestehende Linksabbiegespur für den Globus-Baumarkt bleibt wie bisher bestehen und beide Zufahrten zum Dehner Garten-Center erhalten jeweils eine Linksabbiegespur. Dazu muss die bestehende Linksabbiegespur für die Anlieferung des Baumarkts verkürzt werden.

Abbildung 6 zeigt die Querschnittsbelastungen für den Planfall 2025 für den Werktag [in Kfz/24h].

Abbildung 7 zeigt skizzenhaft die Umgestaltung des Straßenraums für die eben beschriebenen Zufahrten [5]:



Abbildung 7 Skizze Umgestaltung Knotenpunkt Im Weiherfeld / Zufahrt Globus-Baumarkt / Zufahrten Dehner Garten-Center

Die Fläche, die für das Dehner Garten-Center geplant wird, benötigt nicht das gesamte freie Grundstück (vgl. Abbildung 2). Südlich des Dehner Garten-Centers soll in Zukunft ein GE-Gebiet geplant werden. Die Erschließung dieses Gebietes sollte dann über eine Stichstraße, die im Süden an die Straße „Im Weiherfeld“ angeschlossen ist, erfolgen. Für die Linksabbieger zum GE-Gebiet ist eine eigene Linksabbiegespur notwendig. Dazu muss die Straße „Im Weiherfeld“ um eine Linksabbiegespur mit entsprechender Länge aufgeweitet werden.

Abbildung 8 zeigt eine erste Entwurfsskizze für die südliche Grundstückszufahrt mit einer Linksabbiegespur [6]. Dabei ist anzumerken, dass die dabei unterstellte Verziehung von 20 Metern Länge ggf. noch verlängert werden könnte. Die Linksabbiegespur sollte mindestens 20 Meter lang sein.

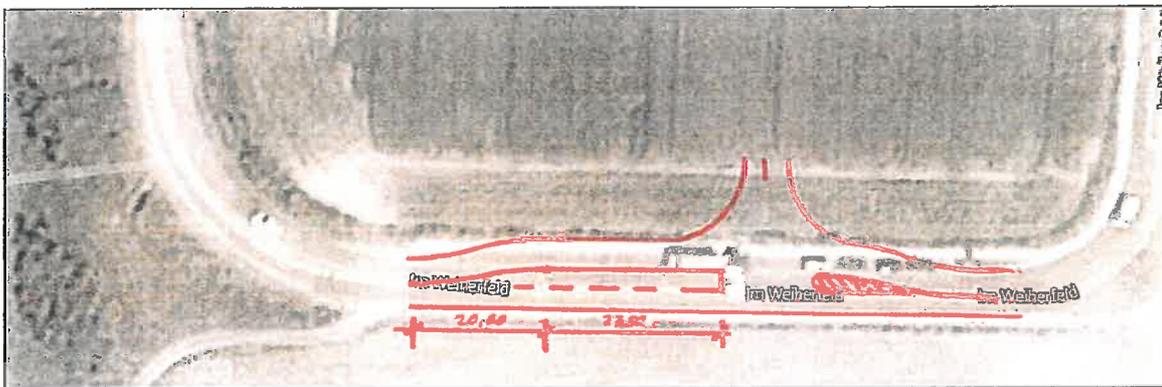


Abbildung 8 Entwurfsskizze Linksabbiegespur für südliche Grundstückszufahrt

6 Beurteilung der Leistungsfähigkeit

6.1 Qualität des Verkehrsablaufs

Die Qualität des Verkehrsablaufs wird durch Leistungsfähigkeitsberechnungen gemäß dem Verfahren im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) [3] bestimmt.

Für die zu untersuchenden Knotenpunkte erfolgen die Berechnungen für die maßgebliche nachmittägliche Spitzenstunde sowie für die Spitzenstunde am Samstag.

Für unsignalisierte Knotenpunkte haben die einzelnen Qualitätsstufen gemäß HBS [3] folgende Bedeutung:

Stufe A:

Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.

Stufe B:

Die Fahrmöglichkeiten der wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.

Stufe C:

Die Fahrzeugführer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. 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.

Stufe D:

Die Mehrzahl der Fahrzeugführer muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.

Stufe E:

Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Verkehrszusammenbruch führen. Die Kapazität wird erreicht.

Stufe F:

Die Anzahl der Fahrzeuge, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über ein längeres Zeitintervall größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Schlangen mit besonders hohen Wartezeiten. Die Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet.

Bis einschließlich der Qualitätsstufe D kann von einer ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs ausgegangen werden.

Knoten 01: Im Weiherfeld / Zufahrt Globus-Baumarkt:

Bei der Leistungsfähigkeitsberechnung für diesen Knotenpunkt wird für beide Zufahrten zum Globus-Baumarkt und zum Dehner Garten-Center jeweils eine Linksabbiegespur mit einer Aufstellfläche für ein Fahrzeug vorgesehen.

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit hat für den Werktag eine Qualitätsstufe (QSV) A ergeben. Die mittlere Wartezeit für den Linksausbieger aus dem Parkplatz des Globus-Baumarktes liegt bei 6,5 Sekunden und für den Linksausbieger aus dem Parkplatz des Dehner Garten-Centers bei 7,1 Sekunden. Anlage 1 zeigt die detaillierten Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung.

Am Samstag hat die Berechnung der Leistungsfähigkeit eine QSV B ergeben. Dabei liegt die mittlere Wartezeit für den Linksausbieger aus dem Parkplatz des Globus-Baumarktes bei 8,5 Sekunden und für den Linksausbieger aus dem Parkplatz des Dehner Garten-Centers bei 13,5 Sekunden. Anlage 5 zeigt die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung.

Knoten 02: Im Weiherfeld / Am Hochfeldweg:

Bei diesem Knotenpunkt ergeben sich keine Veränderungen im Ausbauzustand. Die Ermittlung der Leistungsfähigkeit hat für diesen Knotenpunkt ebenfalls eine QSV A ergeben. Die Wartezeit für den Linksausbieger in die Straße „Am Hochfeldweg“ liegt bei 6,1 Sekunden.

Am Samstag zeigen sich ähnliche Ergebnisse bei der Leistungsfähigkeitsberechnung. Hier wurde ebenfalls eine QSV A ermittelt und die mittlere Wartezeit des Linksausbiegers in die Straße „Am Hochfeldweg“ liegt bei 7,8 Sekunden.

Anlage 2 und Anlage 6 zeigen die detaillierten Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen für diesen Knotenpunkt.

Knoten 03: Im Weiherfeld / Zufahrten zur B16:

Für die Ermittlung der Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes kann nicht das gleiche Verfahren wie bei den anderen benannten Knotenpunkten verwendet werden. Das HBS bietet für solche planfreien Knotenpunkte jedoch Tabellen und Diagramme zur Ermittlung der jeweiligen Qualitätsstufe an. Die beiden Einfahrten zur B16 (Im Weiherfeld und Am Hochfeldweg) haben am Werktag jeweils eine QSV B. Die beiden Ausfahrten von der B16 weisen am Werktag jeweils eine QSV A auf.

Betrachtet man die beiden Ein- und Ausfahrten der B16 in der Spitzenstunde am Samstag zeigt sich bei der Zufahrt „Im Weiherfeld“ in die B16 und beiden Ausfahrten eine QSV A und bei der Zufahrt „Am Hochfeldweg“ in die B16 eine QSV B. In Anlage 3 und Anlage 7 sind die Ergebnisse der Ermittlung der Leistungsfähigkeit für den Werktag und für den Samstag dargestellt.

Knoten 05: Im Weiherfeld / Zufahrt Dehner Garten-Center Süd:

Bei der Leistungsfähigkeitsberechnung für diesen Knotenpunkt wurde eine kurze Linksabbiegespur für ein Fahrzeug unterstellt. Dazu muss die bestehende Abbiegespur für die Lieferverkehre zum Globus-Baumarkt, die eine Länge von ca. 85 bis 90 Metern aufweist, verkürzt werden. Für den Lieferverkehr für den Baumarkt sollte eine Aufstellfläche von mindestens 20 Metern bei der Abbiegespur vorgehalten werden.

Bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit wurde am Werktag und am Samstag jeweils eine QSV A ermittelt. Die mittlere Wartezeit für die Linksausbieger aus dem Parkplatz bei 6,2 Sekunden am Werktag und bei 8,8 Sekunden am Samstag.

Anlage 4 und Anlage 8 zeigen die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung für die beiden Spitzenstunden am Werktag und am Samstag.

6.2 Zusammenfassung Leistungsfähigkeit

Zusammenfassend kann bei der Leistungsfähigkeit festgestellt werden, dass durch die Neuverkehre, die das Dehner Garten-Center erzeugt, keine gravierenden Probleme in der Abwicklung der auftretenden Verkehrsmengen zu erwarten sind.

Tabelle 3 zeigt die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen für jeden Knoten im Überblick. Dabei sind für jeden Knotenpunkt die ermittelten Qualitätsstufen für den Gesamtknoten angegeben.

Knotenpunkte	Knoten 01 (Im Weiherfeld / Zufahrt Dehner)	Knoten 02 (Im Weiherfeld / Am Hochfeldweg)	Knoten 03 (Zu-/ Ausfahrten B16)		Knoten 05 (Im Weiherfeld / Zufahrt Dehner Garten-Center Süd)
			Zufahrten	Ausfahrten	
Werktag	A	A	B	A	A
Samstag	B	A	B/A	A	A

Qualitätsstufen nach HBS:

A
B
C
D
E
F

Tabelle 3 Zusammenfassung Leistungsfähigkeit

7 Zusammenfassung

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Auswirkungen der Neuansiedlung eines Dehner Garten-Marktes in Ingolstadt-Zuchering geprüft. Das Dehner Garten-Center soll eine Verkaufsfläche von circa 5.000 m² aufweisen.

Zur Ermittlung der Verkehrsmengen im Bestand wurden Verkehrszählungen an vier verschiedenen Knotenpunkten an einem Werktag und an einem Samstag im umgebenden Straßennetz durchgeführt. Die Erhebungen fanden am Donnerstag, den 09. Januar 2014 im Zeitraum zwischen 12:00 und 14:00 Uhr sowie zwischen 16:00 und 19:00 Uhr statt. Am Samstag, den 11. Januar 2014 wurde die Erhebung zwischen 11:00 und 14:00 Uhr durchgeführt.

Die Daten wurden anhand des HBS [3] auf den werktäglichen Tagesverkehr hochgerechnet und für den Werktag und den Samstag wurden jeweils die Spitzenstundenbelastungen ermittelt. Da die Verkehrserhebung im Januar stattgefunden hat und dort zum Teil andere Verkehrsbelastungen als beispielsweise in den Monaten April oder Mai aufgetreten sind, wurden die ermittelten Verkehrsbelastungen für den Bestandsverkehr anhand der Halbmonatsfaktoren gemäß des HBS [3] zusätzlich um 13% erhöht.

Auf Grundlage des ermittelten Bestandsverkehrs und anhand des bestehenden Verkehrsmodells für die Stadt Ingolstadt wurden die Verkehrsbelastungen im Prognose-Nullfall 2025 ermittelt.

Zur Berechnung der Neuverkehrsmenge, die durch das Dehner Garten-Center induziert wird, wurde eine Verkehrserzeugungsberechnung nach Dr. Bosserhoff durchgeführt [4]. Dabei wurde jeweils eine Verkehrserzeugung für den Werktag und eine für den Samstag erstellt. Für den Werktag wurden dabei 1.360 Fahrten im Querschnitt ermittelt und für den Samstag 2.220 Fahrten. Zur Ermittlung der Verkehrsbelastung im Planfall 2025 wurde die Neuverkehrsmenge des Dehner Garten-Centers (inkl. Mitnahme- und Verbundverkehr) mit den Verkehrsmengen des Prognose-Nullfalls überlagert.

Für die Knotenpunkte „Zufahrten B16 / Ausfahrten B16“, „Am Hochfeldweg / Im Weiherfeld“, „Im Weiherfeld / Zufahrt Dehner Garten-Center Nord / Zufahrt Globus-Baumarkt“ und „Im Weiherfeld / Zufahrt Dehner Garten-Center Süd“ wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen für die nachmittägliche Spitzenstunde am Werktag sowie für die Spitzenstunde am Samstag durchgeführt. Wesentliche Ergebnisse dabei waren:

- Bei allen betrachteten Knotenpunkten konnten bei den Leistungsfähigkeitsberechnungen für die Spitzenstunden am Werktag und am Samstag keine schlechtere Qualitätsstufe als B ermittelt werden.
- Für die südliche Zufahrt zum Dehner Garten-Center wurde bei der Leistungsfähigkeitsberechnung eine Linksabbiegespur von der Straße „Im Weiherfeld“ zum Parkplatz vom Garten-Center unterstellt. Um dies zu realisieren, muss die bisher bestehende Linksabbiegespur für den Lieferverkehr zum Globus-Baumarkt von circa 85 bis 90 Metern verkürzt werden. Dennoch ist für beide Linksabbiegespuren (Zufahrt Dehner Garten-Center und Lieferzufahrt Globus-Baumarkt) jeweils eine Aufstellfläche von mindestens 20 Metern vorzuhalten.
- Für die Lieferverkehre auf dem Grundstück des Dehner Garten-Centers sind die Schleppkurven an den Zu- und Ausfahrten sowie auch innerhalb des Parkplatzes zu prüfen, um eine sichere Verkehrsabwicklung zu ermöglichen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass keine gravierenden Probleme durch die neue Nutzung im Gewerbegebiet in Ingolstadt-Zuchering auftreten.

München, 21.03.2014



Dr. Christoph Hessel
Geschäftsführer
Beratender Ingenieur

8 Quellenverzeichnis

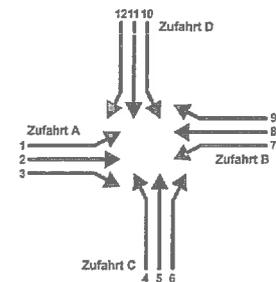
- [1] Planung der Firma Dehner
- [2] google earth pro:
aufgerufen am 13.01.2014
- [3] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen:
Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen,
Köln, Ausgabe 2001, Fassung 2009.
- [4] Bosserhoff, D.: Programm Ver_Bau:
Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung mit
Excel-Tabellen am PC.
Stand: Juni 2012.
- [5] google earth pro:
aufgerufen am 10.02.2014
- [6] google earth pro:
aufgerufen am 20.03.2014

9 Anlagen

Anlage 1	Leistungsfähigkeitsberechnung Knoten Im Weiherfeld / Zufahrt Globus-Baumarkt / Zufahrt Dehner Garten-Center (Sp-h nachmittag, Werktag)	29
Anlage 2	Leistungsfähigkeitsberechnung Am Hochfeldweg / Im Weiherfeld (Sp-h nachmittag, Werktag)	30
Anlage 3	Leistungsfähigkeitsberechnung Zu-/Ausfahrten B16 (Sp-h nachmittag, Werktag)	31
Anlage 4	Leistungsfähigkeitsberechnung Knoten Im Weiherfeld /Zufahrt Dehner Garten-Center Süd (Sp-h nachmittag, Werktag)	33
Anlage 5	Leistungsfähigkeitsberechnung Knoten Im Weiherfeld / Zufahrt Globus-Baumarkt / Zufahrt Dehner Garten-Center (Sp-h Samstag)	34
Anlage 6	Leistungsfähigkeitsberechnung Am Hochfeldweg / Im Weiherfeld (Sp-h Samstag)	35
Anlage 7	Leistungsfähigkeitsberechnung Zu-/Ausfahrten B16 (Sp-h Samstag)	36
Anlage 8	Leistungsfähigkeitsberechnung Knoten Im Weiherfeld /Zufahrt Dehner Garten-Center Süd (Sp-h Samstag)	38

Anlage 1 Leistungsfähigkeitsberechnung Knoten Im Weiherfeld / Zufahrt Globus-Baumarkt / Zufahrt Dehner Garten-Center (Sp-h nachmittag, Werktag)

Beurteilung eines Knotenpunktes mit Vorfahrtregelung



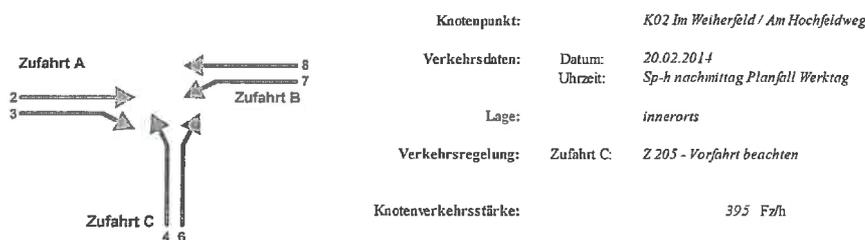
Knotenpunkt: K01 Im Weiherfeld/Zufahrten Globus & Dehner
 Verkehrsdaten: Datum: 20.02.2014, Uhrzeit: Sp-h nachmittag, Planfall
 Lage: innerorts
 Verkehrsregelung: Zufahrt C: Z 205 - Vorfahrt beachten, Zufahrt D: Z 205 - Vorfahrt beachten
 Knotenverkehrsstärke: 490 Fz/h

Kapazitäten der Einzelströme								
Strom (Rang)	Verkehrsstärke q_{req} [Pkw-E/h]	übergeordnete Verkehrsstärke q_{u} [Fz/h]	Grundkapazität G_i [Pkw-E/h]	Kapazität C_i [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad g_i [-]	Wahrscheinlichkeit rückstaufreier Zustand $p_0, p_0^* \text{ oder } p_0^{**}$ [-]	mittlere Wartezeit w [s]	Qualitätsstufe QSV
1 (2)	65	123	1200	1200	0,05	0,946	3,2	A
2 (1)	41	0	1800	1800	0,02	1,000	0,0	A
3 (1)	34	0	1800	1800	0,02	1,000	0,0	A
4 (4)	47	277	660	555	0,08	-	7,1	A
5 (3)	19	242	665	625	0,03	0,970	5,9	A
6 (2)	7	52	910	910	0,01	0,992	4,0	A
7 (2)	8	68	1279	1279	0,01	0,994	2,8	A
8 (1)	34	0	1800	1800	0,02	1,000	0,0	A
9 (1)	101	0	1800	1800	0,06	1,000	0,0	A
10 (4)	95	219	712	645	0,15	-	6,5	A
11 (3)	19	211	691	649	0,03	0,971	5,7	A
12 (2)	70	77	881	881	0,08	0,921	4,4	A

Qualität der Einzel- und Mischströme									
Strom	Verkehrsstärke q_{req} [Pkw-E/h]	Kapazität C [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad g [-]	Kapazitätsreserve R [Pkw-E/h]	mittlere Wartezeit w [s]	Qualitätsstufe QSV	Stauraumbemessung		
							S [%]	N_S [Pkw-E]	l_{STAU} [m]
1	65	1200	0,05	1135	3,2	A	95	1	6
2+3	75	1800	0,04	1725	0,0	A			
4+5+6	73	594	0,12	521	6,9	A	95	1	6
7	8	1279	0,01	1271	2,8	A	95	1	6
8+9	135	1800	0,08	1665	0,0	A			
10+11+12	184	719	0,26	535	6,7	A	95	2	12

Anlage 2 Leistungsfähigkeitsberechnung Am Hochfeldweg / Im Weiherfeld (Sp-h nachmittag, Werktag)

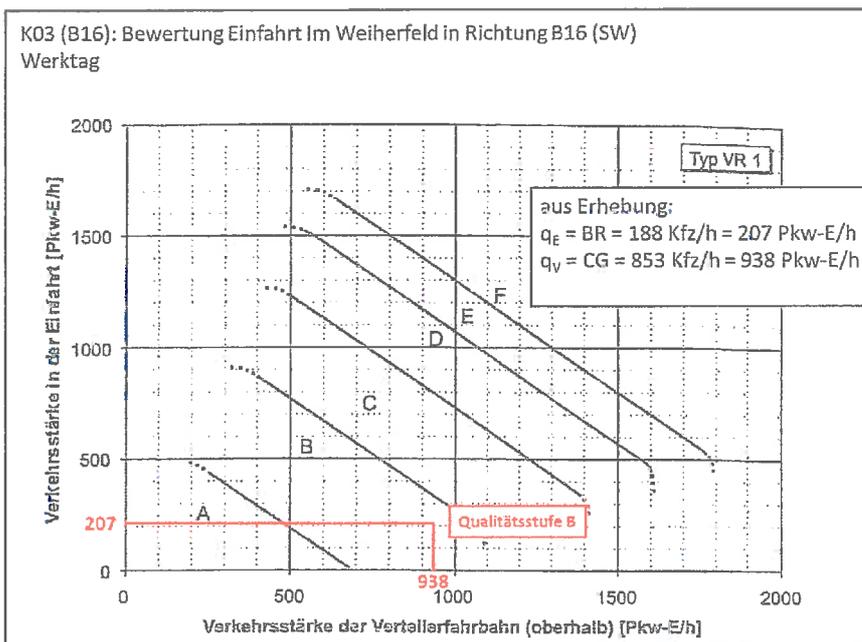
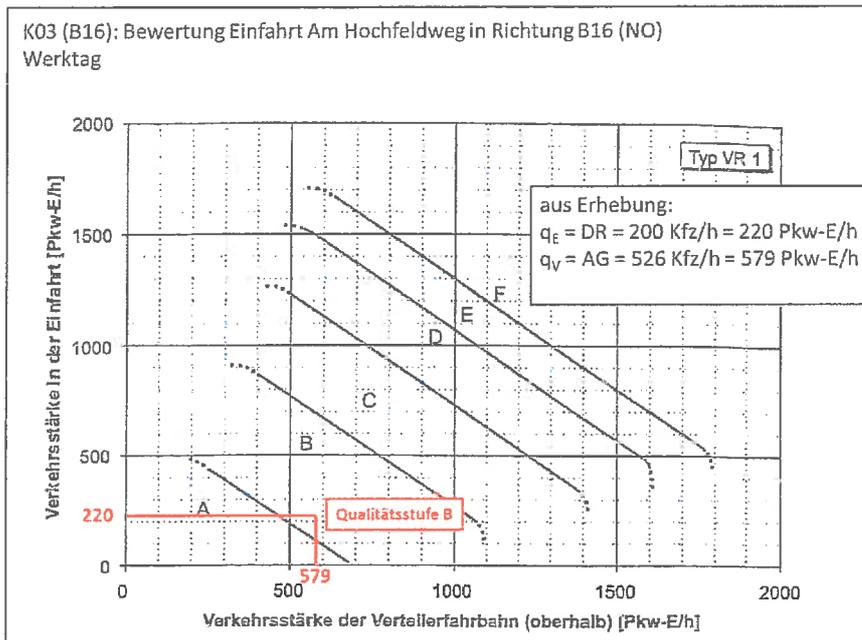
Beurteilung eines Knotenpunktes mit Vorfahrtregelung



Kapazitäten der Einzelströme								
Strom (Rang)	Verkehrsstärke q_{PE} [Pkw-E/h]	übergeordnete Verkehrsstärke q_{ij} [Fz/h]	Grundkapazität C_i [Pkw-E/h]	Kapazität C_i [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad g_i [-]	Wahrscheinlichkeit rückstaufreier Zustand p_0, p_0^* oder p_0^{**} [-]	mittlere Wartezeit w [s]	Qualitätsstufe QSV
3 (1)	84	0	1800	1800	0,05	1,000	0,0	A
4 (3)	135	162	767	728	0,19	-	6,1	A
6 (2)	37	28	938	938	0,04	-	4,0	A
7 (2)	62	104	1226	1226	0,05	0,949	3,1	A
8 (1)	86	0	1800	1800	0,05	1,000	0,0	A

Qualität der Einzel- und Mischströme									
Strom	Verkehrsstärke q_{PE} [Pkw-E/h]	Kapazität C [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad g [-]	Kapazitätsreserve R [Pkw-E/h]	mittlere Wartezeit w [s]	Qualitätsstufe QSV	Stauraumbemessung		
							S [%]	N_S [Pkw-E]	I_{STAU} [m]
2	31	1800	0,02	1769	0,0	A			
3	84	1800	0,05	1716	0,0	A			
4	135	728	0,19	593	6,1	A	95	1	6
6	37	938	0,04	901	4,0	A	95	1	6
7	62	1226	0,05	1164	3,1	A	95	1	6
8	86	1800	0,05	1714	0,0	A			

Anlage 3 Leistungsfähigkeitsberechnung Zu-/Ausfahrten B16 (Sp-h nachmittag, Werktag)



K03 (B16): Bewertung Ausfahrt Am Hochfeldweg aus Richtung B16 (SW)
Werktag

Tabelle 4-2: Zulässige Verkehrsstärken⁴ in der Ausfahrt für die Ausfahrtstypen A 1 bis A 4

QSV	zulässige Verkehrsstärke in der Ausfahrt [Kfz/h]		
	Typ A 1	Typ A 2 ⁵	Typ A 3, Typ A 4
A	≤ 450	≤ 770	≤ 900
B	≤ 830	≤ 1400	≤ 1650
C	≤ 1130	≤ 1910	≤ 2250
D	≤ 1350	≤ 2300	≤ 2700
E	≤ 1500	≤ 2550	≤ 3000
F	-	-	-

aus Erhebung:
Verkehrsstärke in der Ausfahrt = AR = 123 Kfz/h

Qualitätsstufe A

K03 (B16): Bewertung Ausfahrt Im Weiherfeld aus Richtung B16 (NO)
Werktag

Tabelle 4-2: Zulässige Verkehrsstärken⁴ in der Ausfahrt für die Ausfahrtstypen A 1 bis A 4

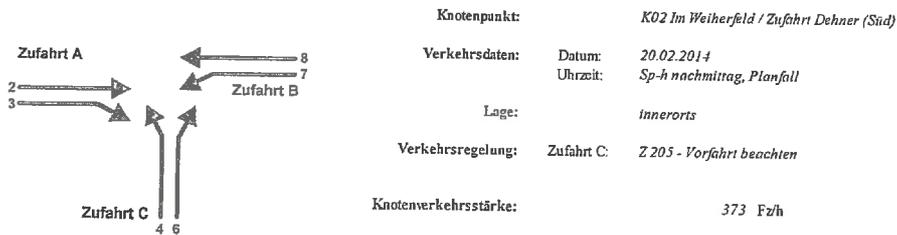
QSV	zulässige Verkehrsstärke in der Ausfahrt [Kfz/h]		
	Typ A 1	Typ A 2 ⁵	Typ A 3, Typ A 4
A	≤ 450	≤ 770	≤ 900
B	≤ 830	≤ 1400	≤ 1650
C	≤ 1130	≤ 1910	≤ 2250
D	≤ 1350	≤ 2300	≤ 2700
E	≤ 1500	≤ 2550	≤ 3000
F	-	-	-

aus Erhebung:
Verkehrsstärke in der Ausfahrt = CR = 193 Kfz/h

Qualitätsstufe A

Anlage 4 Leistungsfähigkeitsberechnung Knoten Im Weiherfeld /Zufahrt Dehner Garten-Center Süd (Sp-h nachmittag, Werktag)

Beurteilung eines Knotenpunktes mit Vorfahrtregelung

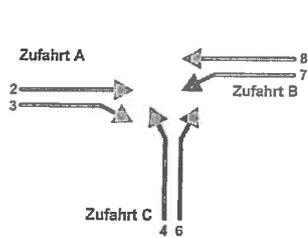


Kapazitäten der Einzelströme								
Strom (Rang)	Verkehrsstärke q_{PEj} [Pkw-E/h]	übergeordnete Verkehrsstärke q_{Bj} [Fz/h]	Grundkapazität C_G [Pkw-E/h]	Kapazität C_j [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad g_j [-]	Wahrscheinlichkeit rückstaufreier Zustand p_0, p_0^* oder p_0^{**} [-]	mittlere Wartezeit w [s]	Qualitätsstufe QSV
3 (1)	3	0	1800	1800	0,00	1,000	0,0	A
4 (3)	6	316	627	591	0,01	-	6,2	A
6 (2)	56	128	825	825	0,07	-	4,7	A
7 (2)	69	129	1191	1191	0,06	0,942	3,2	A
8 (1)	138	0	1800	1800	0,08	1,000	0,0	A

Qualität der Einzel- und Mischströme									
Strom	Verkehrsstärke q_{PE} [Pkw-E/h]	Kapazität C [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad g [-]	Kapazitätsreserve R [Pkw-E/h]	mittlere Wartezeit w [s]	Qualitätsstufe QSV	Stauraumbemessung		
							S [%]	N_S [Pkw-E]	l_{STAU} [m]
2+3	142	1800	0,08	1658	0,0	A			
4+6	62	795	0,08	733	4,9	A	95	1	6
7	69	1191	0,06	1122	3,2	A	95	1	6
8	138	1800	0,08	1662	0,0	A			

Anlage 6 Leistungsfähigkeitsberechnung Am Hochfeldweg / Im Weiherfeld (Sp-h Samstag)

Beurteilung eines Knotenpunktes mit Vorfahrtregelung



Knotenpunkt: K02 Im Weiherfeld / Am Hochfeldweg

Verkehrsdaten: Datum: 20.02.2014
Uhrzeit: Sp-h Samstag, Planfall

Lage: innerorts

Verkehrsregelung: Zufahrt C: Z 205 - Vorfahrt beachten

Knotenverkehrsstärke: 567 Fz/h

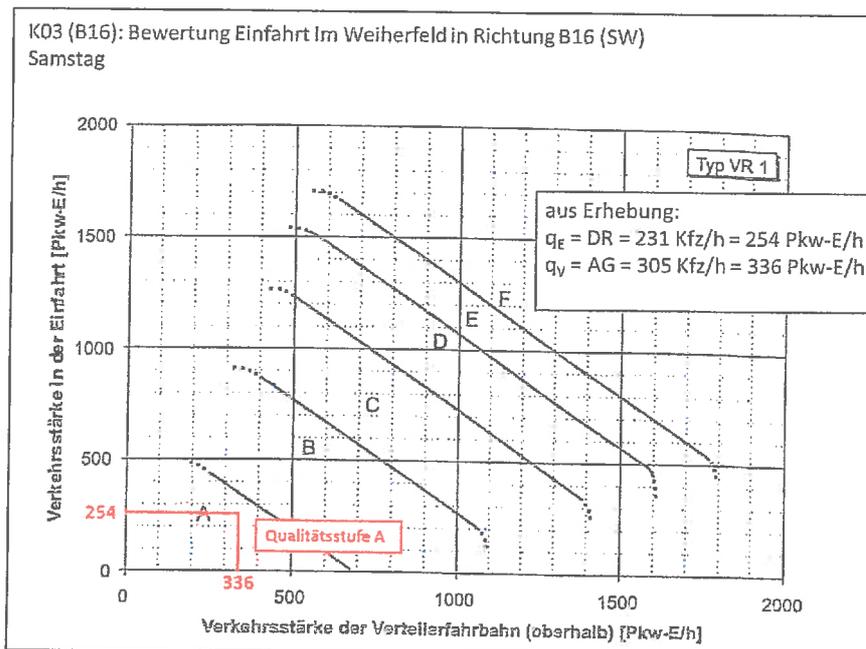
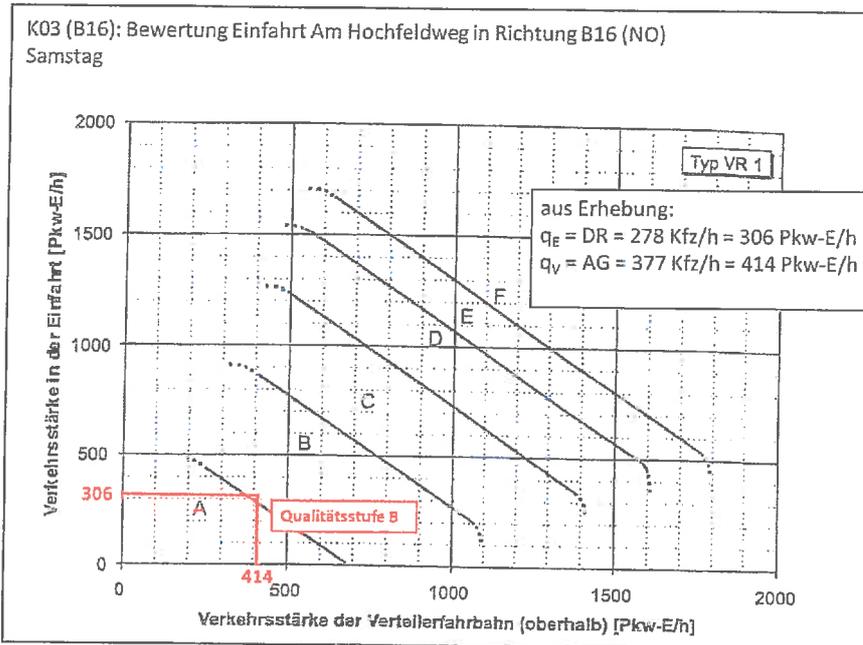
Kapazitäten der Einzelströme

Strom (Rang)	Verkehrsstärke $q_{re,i}$ [Pkw-E/h]	übergeordnete Verkehrsstärke $q_{o,i}$ [Fz/h]	Grundkapazität G_i [Pkw-E/h]	Kapazität C_i [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad g_i [-]	Wahrscheinlichkeit rückstau-freier Zustand p_i, p_o^* oder p_o^{**} [-]	mittlere Wartezeit w [s]	Qualitätsstufe QSV
2 (1)	75	0	1800	1800	0,04	1,000	0,0	A
3 (1)	135	0	1800	1800	0,08	1,000	0,0	A
4 (3)	231	196	733	690	0,33	-	7,8	A
6 (2)	42	68	891	891	0,05	-	4,2	A
7 (2)	65	191	1108	1108	0,06	0,941	3,5	A
8 (1)	76	0	1800	1800	0,04	1,000	0,0	A

Qualität der Einzel- und Mischströme

Strom	Verkehrsstärke q_{re} [Pkw-E/h]	Kapazität C [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad g [-]	Kapazitätsreserve R [Pkw-E/h]	mittlere Wartezeit w [s]	Qualitätsstufe QSV	Stauraumbemessung		
							S [%]	N_s [Pkw-E]	l_{STAU} [m]
2	75	1800	0,04	1725	0,0	A			
3	135	1800	0,08	1665	0,0	A			
4	231	690	0,33	459	7,8	A	95	2	12
6	42	891	0,05	849	4,2	A	95	1	6
7	65	1108	0,06	1043	3,5	A	95	1	6
8	76	1800	0,04	1724	0,0	A			

Anlage 7 Leistungsfähigkeitsberechnung Zu-/Ausfahrten B16 (Sp-h Samstag)



K03 (B16): Bewertung Ausfahrt Am Hochfeldweg aus Richtung B16 (SW)
Samstag

Tabelle 4-2: Zulässige Verkehrsstärken⁴ in der Ausfahrt für die Ausfahrty-
pen A 1 bis A 4

QSV	zulässige Verkehrsstärke in der Ausfahrt [Kfz/h]		
	Typ A 1	Typ A 2 ⁵	Typ A 3, Typ A 4
A	≤ 450	≤ 770	≤ 900
B	≤ 830	≤ 1400	≤ 1650
C	≤ 1130	≤ 1910	≤ 2250
D	≤ 1350	≤ 2300	≤ 2700
E	≤ 1500	≤ 2550	≤ 3000
F	-	-	-

aus Erhebung:
Verkehrsstärke in der Ausfahrt = CR = 201 Kfz/h

Qualitätsstufe A

K03 (B16): Bewertung Ausfahrt Im Weiherfeld aus Richtung B16 (NO)
Samstag

Tabelle 4-2: Zulässige Verkehrsstärken⁴ in der Ausfahrt für die Ausfahrty-
pen A 1 bis A 4

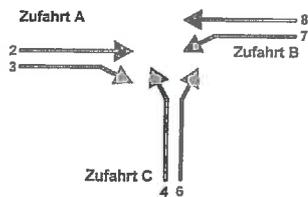
QSV	zulässige Verkehrsstärke in der Ausfahrt [Kfz/h]		
	Typ A 1	Typ A 2 ⁵	Typ A 3, Typ A 4
A	≤ 450	≤ 770	≤ 900
B	≤ 830	≤ 1400	≤ 1650
C	≤ 1130	≤ 1910	≤ 2250
D	≤ 1350	≤ 2300	≤ 2700
E	≤ 1500	≤ 2550	≤ 3000
F	-	-	-

aus Erhebung:
Verkehrsstärke in der Ausfahrt = CR = 376 Kfz/h

Qualitätsstufe A

Anlage 8 Leistungsfähigkeitsberechnung Knoten Im Weiherfeld /Zufahrt Dehner Garten-Center Süd (Sp-h Samstag)

Beurteilung eines Knotenpunktes mit Vorfahrtregelung



Knotenpunkt: K05 Im Weiherfeld / Zufahrt Dehner (Süd)

Verkehrsdaten: Datum: 20.02.2014
Uhrzeit: Sp-h Samstag, Planfall

Lage: innerorts

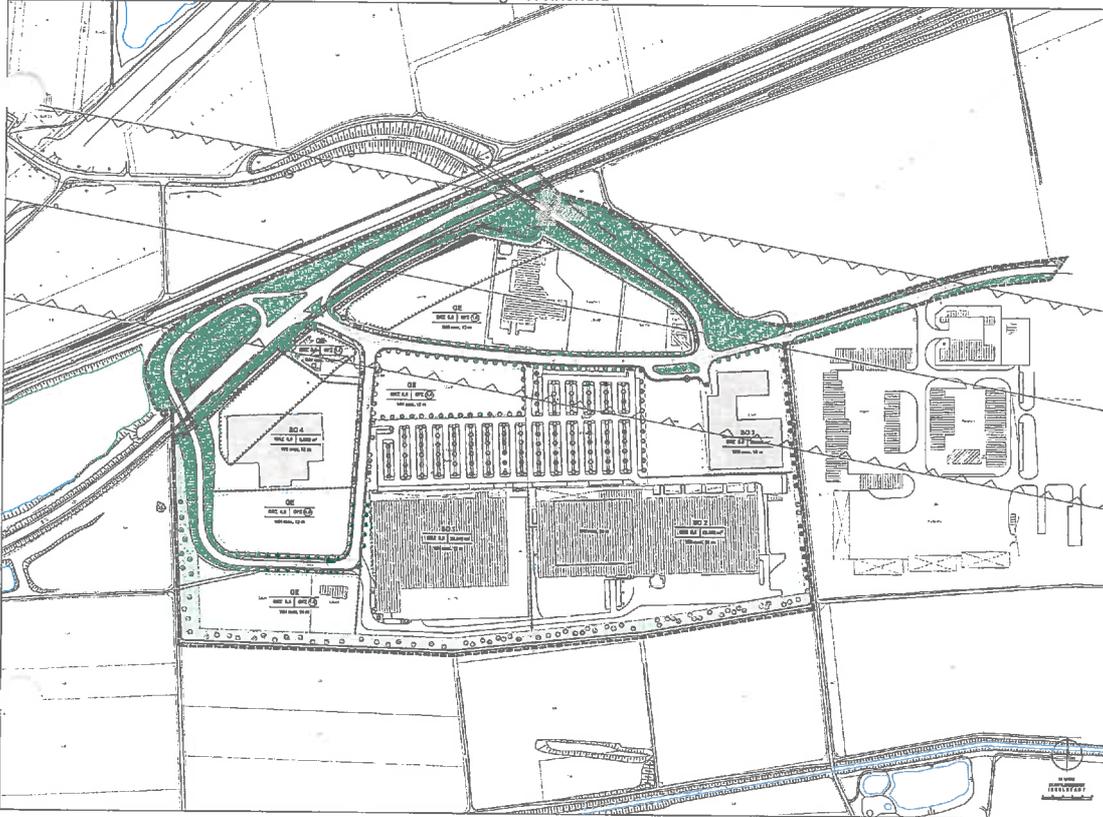
Verkehrsregelung: Zufahrt C: Z 205 - Vorfahrt beachten

Knotenverkehrsstärke: 655 Fz/h

Kapazitäten der Einzelströme								
Strom (Rang)	Verkehrsstärke q_{Ei} [Pkw-E/h]	übergeordnete Verkehrsstärke q_{Ej} [Fz/h]	Grundkapazität C_i [Pkw-E/h]	Kapazität C_j [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad s_i [-]	Wahrscheinlichkeit rückstaufreier Zustand p_0, p_0^* oder p_0^{**} [-]	mittlere Wartezeit w [s]	Qualitätsstufe QSV
2 (1)	94	0	1800	1800	0,05	1,000	0,0	A
3 (1)	10	0	1800	1800	0,01	1,000	0,0	A
4 (3)	14	500	493	422	0,03	-	8,8	A
6 (2)	151	90	866	866	0,17	-	5,0	A
7 (2)	179	94	1241	1241	0,14	0,856	3,4	A
8 (1)	273	0	1800	1800	0,15	1,000	0,0	A

Qualität der Einzel- und Mischströme									
Strom	Verkehrsstärke q_{Ei} [Pkw-E/h]	Kapazität C [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad s [-]	Kapazitätsreserve R [Pkw-E/h]	mittlere Wartezeit w [s]	Qualitätsstufe QSV	Stauraumbemessung		
							S [%]	N_s [Pkw-E]	I_{STAU} [m]
2+3	104	1800	0,06	1696	0,0	A			
4+6	165	795	0,21	630	5,7	A	95	1	6
7	179	1241	0,14	1062	3,4	A	95	1	6
8	273	1800	0,15	1527	0,0	A			

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 930 Ä II - "Zuchering - Weiherfeld"



Planungstafel

Planungstafel		
Merkmal: Gesamt im Rahmen der Bebauungspläne		
Bebauungsfläche	44.820 m ²	100%
Grünfläche	44.820 m ²	100%
Verkehrsfläche	44.820 m ²	100%
Wasserfläche	44.820 m ²	100%

Art der Bebauungsfläche

Art der Bebauungsfläche		
BO 1: Bebauungsfläche mit 1. Ordnung		
BO 2: Bebauungsfläche mit 2. Ordnung		
BO 3: Bebauungsfläche mit 3. Ordnung		
BO 4: Bebauungsfläche mit 4. Ordnung		
BO 5: Bebauungsfläche mit 5. Ordnung		
BO 6: Bebauungsfläche mit 6. Ordnung		
BO 7: Bebauungsfläche mit 7. Ordnung		
BO 8: Bebauungsfläche mit 8. Ordnung		
BO 9: Bebauungsfläche mit 9. Ordnung		
BO 10: Bebauungsfläche mit 10. Ordnung		
BO 11: Bebauungsfläche mit 11. Ordnung		
BO 12: Bebauungsfläche mit 12. Ordnung		
BO 13: Bebauungsfläche mit 13. Ordnung		
BO 14: Bebauungsfläche mit 14. Ordnung		
BO 15: Bebauungsfläche mit 15. Ordnung		
BO 16: Bebauungsfläche mit 16. Ordnung		
BO 17: Bebauungsfläche mit 17. Ordnung		
BO 18: Bebauungsfläche mit 18. Ordnung		
BO 19: Bebauungsfläche mit 19. Ordnung		
BO 20: Bebauungsfläche mit 20. Ordnung		
BO 21: Bebauungsfläche mit 21. Ordnung		
BO 22: Bebauungsfläche mit 22. Ordnung		
BO 23: Bebauungsfläche mit 23. Ordnung		
BO 24: Bebauungsfläche mit 24. Ordnung		
BO 25: Bebauungsfläche mit 25. Ordnung		
BO 26: Bebauungsfläche mit 26. Ordnung		
BO 27: Bebauungsfläche mit 27. Ordnung		
BO 28: Bebauungsfläche mit 28. Ordnung		
BO 29: Bebauungsfläche mit 29. Ordnung		
BO 30: Bebauungsfläche mit 30. Ordnung		
BO 31: Bebauungsfläche mit 31. Ordnung		
BO 32: Bebauungsfläche mit 32. Ordnung		
BO 33: Bebauungsfläche mit 33. Ordnung		
BO 34: Bebauungsfläche mit 34. Ordnung		
BO 35: Bebauungsfläche mit 35. Ordnung		
BO 36: Bebauungsfläche mit 36. Ordnung		
BO 37: Bebauungsfläche mit 37. Ordnung		
BO 38: Bebauungsfläche mit 38. Ordnung		
BO 39: Bebauungsfläche mit 39. Ordnung		
BO 40: Bebauungsfläche mit 40. Ordnung		
BO 41: Bebauungsfläche mit 41. Ordnung		
BO 42: Bebauungsfläche mit 42. Ordnung		
BO 43: Bebauungsfläche mit 43. Ordnung		
BO 44: Bebauungsfläche mit 44. Ordnung		
BO 45: Bebauungsfläche mit 45. Ordnung		
BO 46: Bebauungsfläche mit 46. Ordnung		
BO 47: Bebauungsfläche mit 47. Ordnung		
BO 48: Bebauungsfläche mit 48. Ordnung		
BO 49: Bebauungsfläche mit 49. Ordnung		
BO 50: Bebauungsfläche mit 50. Ordnung		

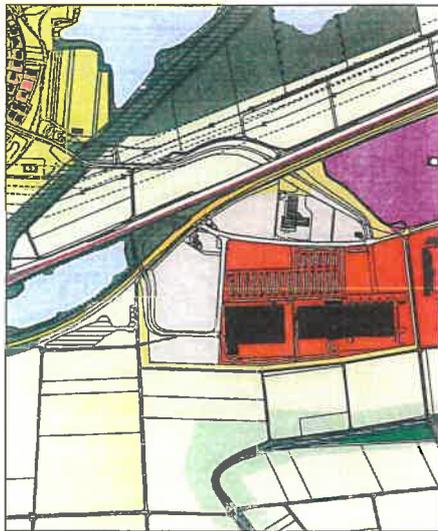
Bebauungs- und Grünordnungsplan

Bebauungs- und Grünordnungsplan	
1	Bebauungsfläche
2	Grünfläche
3	Verkehrsfläche
4	Wasserfläche
5	Grünfläche
6	Verkehrsfläche
7	Wasserfläche
8	Grünfläche
9	Verkehrsfläche
10	Wasserfläche
11	Grünfläche
12	Verkehrsfläche
13	Wasserfläche
14	Grünfläche
15	Verkehrsfläche
16	Wasserfläche
17	Grünfläche
18	Verkehrsfläche
19	Wasserfläche
20	Grünfläche
21	Verkehrsfläche
22	Wasserfläche
23	Grünfläche
24	Verkehrsfläche
25	Wasserfläche
26	Grünfläche
27	Verkehrsfläche
28	Wasserfläche
29	Grünfläche
30	Verkehrsfläche
31	Wasserfläche
32	Grünfläche
33	Verkehrsfläche
34	Wasserfläche
35	Grünfläche
36	Verkehrsfläche
37	Wasserfläche
38	Grünfläche
39	Verkehrsfläche
40	Wasserfläche
41	Grünfläche
42	Verkehrsfläche
43	Wasserfläche
44	Grünfläche
45	Verkehrsfläche
46	Wasserfläche
47	Grünfläche
48	Verkehrsfläche
49	Wasserfläche
50	Grünfläche

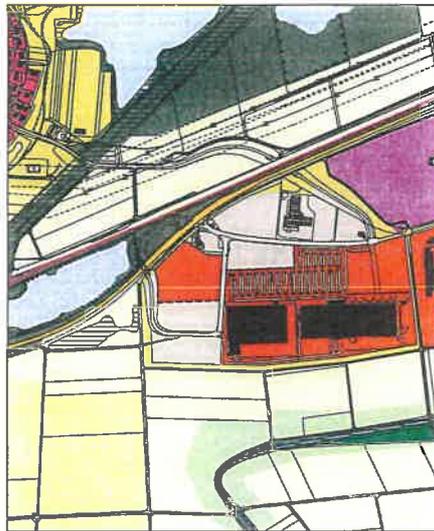
Stadt Ingolstadt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 930 Ä II - "Zuchering - Weiherfeld"

Planungsnummer	930 Ä II
Planungsdatum	2010
Planungsart	Bebauungs- und Grünordnungsplan
Planungsgebiet	Zuchering - Weiherfeld
Planungsmaßstab	1:1000
Planungsautor	Stadt Ingolstadt



Bestand



Änderung

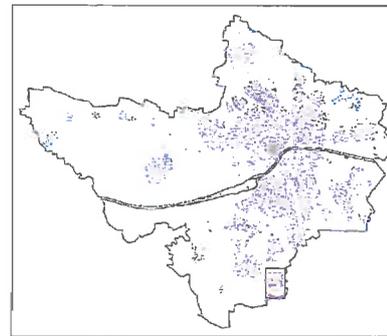
- Gebietsschlüssel nach Zonenkennzeichnung
- Verkehrserschließung
- Netz der Änderung



Stadt Ingolstadt

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES Änderungsbeschluss

BEREICH: "Zuchering - Weiherfeld"



PLANVERFASSTER	DATUM	GEZEICHNET	BEARBEITET	AMTSLIEFER
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	28.04.2014	E.B.	E.G.	