

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0402/16</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	20.06.2016	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	05.07.2016	Vorberatung	
Stadtrat	28.07.2016	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

#### **Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK)**

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

#### **Antrag:**

1. Das Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept Ingolstadt stellt den Rahmen zur Steuerung der künftigen Entwicklung des Einzelhandels in Ingolstadt dar. Das SEEK wird als städtebauliches Entwicklungskonzept (informelle Planungsgrundlage) im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
2. Dem Zentrenkonzept mit dem „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ wird zugestimmt.
3. Der Ingolstädter Sortimentsliste wird zugestimmt.
4. Der Sachstandsbericht der Verwaltung zum Gewerbegebiet Manchinger-/ Eriagstraße wird zur Kenntnis genommen.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von _____ Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von _____ Euro müssen zum Haushalt 20 _____ wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Kurzvortrag:****1. Einführung**

Die Stadt Ingolstadt hat in den Jahren 2006/2007 anlässlich verschiedener großflächiger Einzelhandelsentwicklungen im Stadtgebiet ein städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellt, um damit den Standort Altstadt zu stärken und die Ansiedlung von weiteren Handelseinrichtungen entsprechend einem Zentrenkonzept zu steuern.

Das starke Einwohner- und wirtschaftliche Wachstum sowie das veränderte Einkaufsverhalten führen dazu, dass sich auch die Einzelhandelslandschaft dynamisch entwickelt. Dies ist auch ein Grund für die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von 2008. Mit der gutachterlichen Begleitung wurde die CIMA Beratung + Management GmbH aus München beauftragt. Ziel ist es, die Veränderungen im Ingolstädter Einzelhandel der letzten Jahre zu dokumentieren.

Im Zeitraum Februar bis März 2015 wurden innerhalb des Stadtgebietes von Ingolstadt alle Einzelhandelsbetriebe nach Standort, Verkaufsfläche, Branche, Betriebstyp und Zustand erfasst. Es wurden neben quantitativen auch qualitative Merkmale (z.B. Zielgruppenorientierung, Warenpräsentation) erhoben.

## 2. Analyse: Die wesentlichen einzelhandelsrelevanten Ergebnisse des SEEK

Neben den bekannten demographischen und sozioökonomischen Entwicklungen in Ingolstadt haben sich die einzelhandelsrelevanten Daten entsprechend der Untersuchung von CIMA positiv entwickelt.

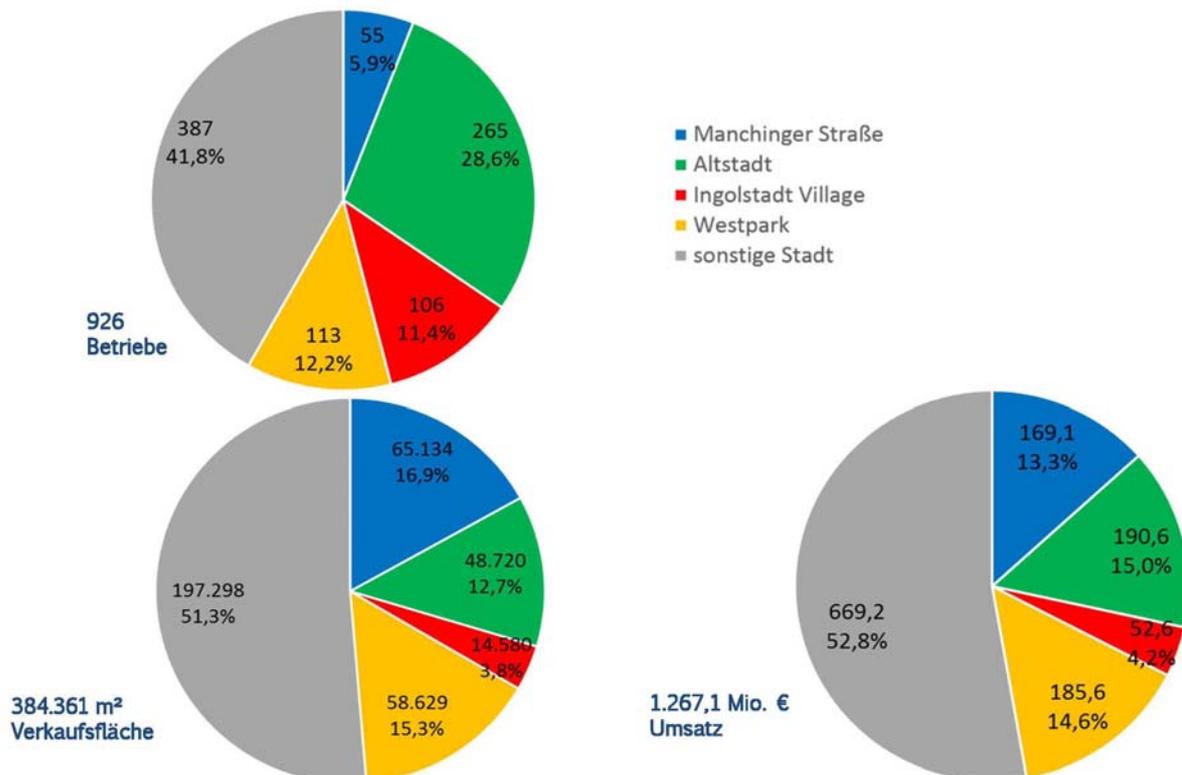
### Marktanalyse

- Der derzeit geschätzt vor Ort generierte Umsatz (von ca. 1.267,1 Mio. EUR) liegt deutlich über dem theoretisch realisierbaren Marktpotenzial (809,3 Mio. €) der Ingolstädter Bevölkerung. Er ist Ausdruck der oberzentralen Rolle der Stadt im Bereich Einzelhandel. Der hohe Anteil an Kaufkraftzuflüssen aus der Region (rd.41% des gesamten Umsatzpotentiales) ist ein Indiz für die Wettbewerbsfähigkeit des Einkaufsortes Ingolstadt.

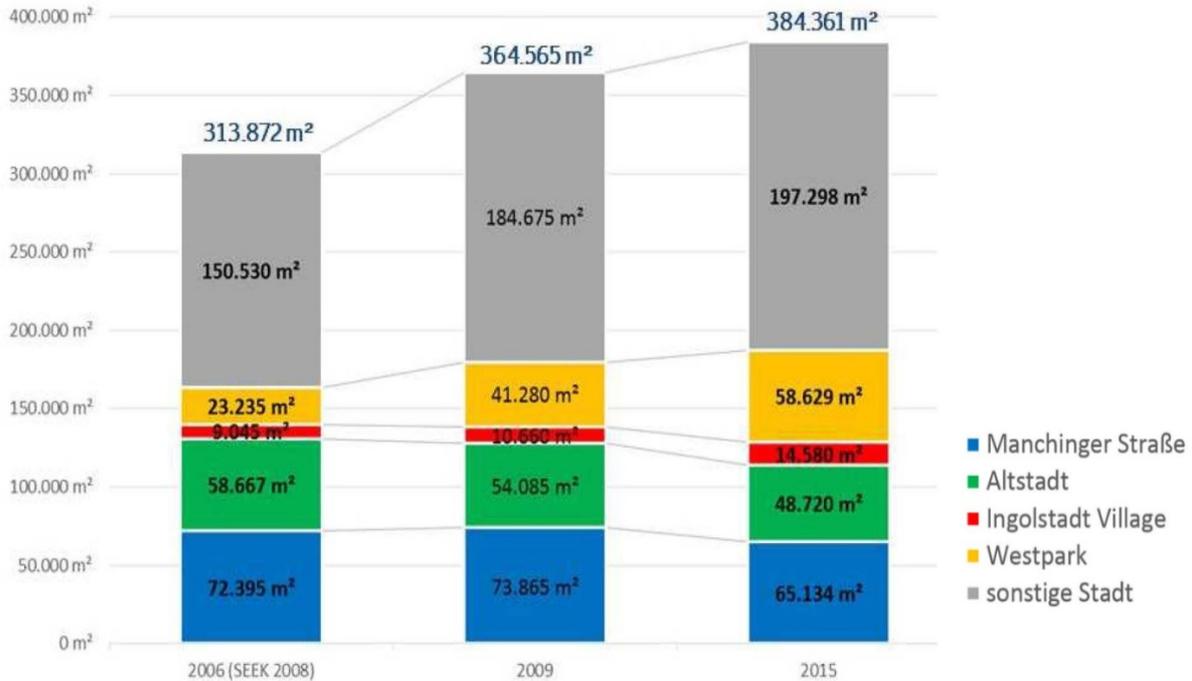
In der Einzelbetrachtung ergeben sich hier jedoch für einzelne Branchenbereiche nicht gedeckte Umsatzpotenziale. Potenziale bestehen noch in den Bereichen EDV und Telekommunikation, Spielwaren, Sportartikel, Büchern und im nahversorgungsrelevanten Lebensmittelbereich. Diese Umsatzpotenziale die theoretisch neuen Flächenbedarf bedeuten, können aber auch über höhere Flächenproduktivität bzw. Erweiterungsflächen in vorhandenen Betrieben oder in Form von Randsortimenten kompensiert werden.

### Räumliche Einzelhandelsstruktur des Ingolstädter Einzelhandels

- Ingolstadt verfügt (Stand 2015) über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 384.300 m<sup>2</sup>, die sich auf 926 Betriebe verteilt. Davon befinden sich 265 Betriebe (ca. 29 %) mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 13 % (ca. 49.000 m<sup>2</sup>) in der Altstadt. Nachfolgende Graphiken zeigen die Verteilung von Betrieben, Umsatz und Verkaufsflächen auf die großen Einzelhandelslagen der Stadt und die Verkaufsflächenentwicklung seit 2008.



- Im Vergleich zur Bestandserhebung 2006 hat die Ingolstädter Altstadt an Verkaufsfläche verloren. Ein Grund dafür ist z.B. die weitgehende Schließung der City-Arkaden, die aber mit der Ansiedlung von Primark wieder ausgeglichen werden kann. Im Westpark wurden weitere Verkaufsflächen realisiert und auch das Factory-Outlet-Center hatte 2008 ein weiteres Flächenwachstum zu verzeichnen. Die Einkaufslage an der Manchinger-/ Eriagstraße dagegen hat einen Rückgang an Verkaufsfläche zu verzeichnen und weist Leerstände auf. Gestiegen sind vor allem die Verkaufsflächen in den sonstigen Stadtlagen, wo überwiegend Nahversorgungsnetzungen realisiert wurden.



- Ca. 42% aller Betriebe Ingolstadts weisen ein höherwertiges Qualitätsniveau auf, wobei 12% der Betriebe exklusive und qualitätsorientierte Kunden ansprechen und etwa 30% der Betriebe als gehobene Mitte einzuschätzen sind. Weitere 44% der Einzelhändler sind als standardisiert, konsumig zu kategorisieren, diese bieten Waren von mittlerem Qualitätsniveau an. Nur knapp fünf Prozent aller Betriebe in der Stadt weisen ein discount-orientiertes Angebot auf und orientieren sich an einer preissensiblen Kundschaft.

### Daten zur Altstadt

Der Gesamtbestand an kundenorientierten Erdgeschoßnutzungen (ohne Leerstände) in der Altstadt hat sich zwischen 2008 und 2015 um 5,5% verringert. In der Einzelbetrachtung der Nutzungsarten fällt vor allem der Rückgang der Einzelhandelsbetriebe um 52 Geschäftseinheiten auf. Während 2008 noch 44,2% aller Erdgeschoßnutzungen dem Einzelhandel zuzurechnen waren, sind dies im 4. Quartal 2015 nur mehr 39,0% (Schließung City-Arkaden). Auch der Anteil an sonstigen Betrieben ist gesunken.

CIMA identifiziert für die verschiedenen Lagen in der Altstadt die Entwicklungspotenziale. Die feststellbare Konzentration des Handels in der Altstadt auf die stärker frequentierten 1a- bis 2a-Lagen, die auch in anderen Innenstädten feststellbar ist, wird dazu führen, dass sich die äußeren Altstadtlagen weniger im Einzelhandel und mehr im Dienstleistungssektor entwickeln werden. In der zukünftigen Entwicklung sollten sich die 2a-Lagen ebenso wie die 1b-Lagen durch eine höhere Spezialisierung, einen höheren Anteil individueller Konzepte und einen höheren Anteil inhabergeführter Betriebe auszeichnen. Aufgrund des geringeren Mietniveaus stellen die 2a-Lagen attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten für Existenzgründer dar. Die 2b-Lagen sind perspektivisch als Mischlagen mit eher geringem und weiter rückläufigem Einzelhandelsanteil zu sehen.

Die langfristige Absicherung des guten Qualitätsniveaus erfolgt auch durch die Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Altstadt, z.B. durch die Umgestaltung der Fußgängerzone und die Förderung baulicher Maßnahmen, die durch die Ausweisung des Sanierungsgebietes dort ermöglicht wird. Im Masterplan Altstadt werden umfangreiche Maßnahmen für verschiedene Handlungsfelder formuliert, die die Altstadt in ihrer Funktion und als Lebensraum stärken.

### **Fazit der Bestandsanalyse**

Die beschriebenen Entwicklungen des Einzelhandels in Ingolstadt können sich positiv auf die Kaufkraft vor Ort auswirken und stellen sehr gute Rahmenbedingungen für eine weitere positive Einzelhandelsentwicklung in allen großen Handelslagen der Stadt dar. Im Vergleich zu anderen Regionen Deutschlands oder Bayerns weisen die Stadt sowie das Umland von Ingolstadt ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf. Als Oberzentrum, welche laut Landesentwicklungsprogramm den höherwertigen, spezialisierten Bedarf abzudecken haben, sollte nach Ansicht von CIMA versucht werden, diesen höherwertigen Bedarf qualifiziert abzudecken. Hier kann die Altstadt eine wichtige Funktion übernehmen, wobei die im Konzept aufgelisteten, an die Händler adressierten vielfältigen Maßnahmen für neue innovative Handelskonzepte und die an Stadt gerichteten die Maßnahmen für den öffentlichen Raum hierbei Eingang finden können.

### **3. Ziele des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Ingolstadt 2016**

Der Standort Ingolstadt wird aufgrund seiner demographischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gut nachgefragt. Zur Stützung der Einzelhandelslandschaft in Ingolstadt gibt das SEEK 2016 verschiedene Bausteine bzw. nachfolgende Leitlinien vor:

#### **Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung**

Die durch die CIMA aufgestellten Leitlinien schließen an die strategische Ausrichtung des Einzelhandelskonzeptes von 2008 an. Folgende Leitlinien werden künftig verfolgt:

- Ausweisung des „Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt“
- Der zentrale Versorgungsbereich in der Altstadt ist das zu priorisierende Zentrum zur Ansiedlung aller Sortimente des Innenstadtdarfs
- Ausbau der Einzelhandelszentralität durch vorrangig qualitative und nachrangig quantitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsbestandes
- Einhaltung der festgelegten Zentrenstruktur
- Erstellung einer ortsspezifischen Sortimentsliste „Ingolstädter Sortimentsliste“ in Abgleich mit der Sortimentsliste des LEP Bayern 2013
- Erhöhung des Zuflusses von Kaufkraft in den Sortimenten Baummarktartikel, Kfz-Zubehör, EDV, Lebensmittel, Sportartikel, Bücher, Spielwaren, Uhren/Schmuck
- Schließung von Branchen und Angebotslücken in der Altstadt
- Profilierung als attraktiver Wohnstandort mit Schließen der noch vorhandenen Nahversorgungslücken in einzelnen Stadtteilen.

#### **Sortimentsliste**

Mit der Überarbeitung des SEEK wird eine Ingolstädter Sortimentsliste vorgeschlagen (vgl. Anlage). Die Einteilung der Sortimente in Sortimente des Nahversorgungsbedarfs, Sortimente des Innenstadtdarfs und Sortimente des sonstigen Bedarfs wird im LEP Bayern vorgenommen. Eine Sortimentsliste dient dem Schutz und der Entwicklung der Zentren sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Es können aber in Einzelhandelsentwicklungskonzepten ortsspezifische Sortimentslisten zur Differenzierung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten festgelegt werden. So können stadtspezifische Besonderheiten berücksichtigt werden.

Vorgeschlagen wird eine Ingolstädter Liste, die sich gegenüber der LEP-Liste in folgenden Punkten unterscheidet:

- Aus dem Sortimentsbereich „Arzneimittel, Medizinische und orthopädische Produkte“ wurden Arzneimittel nicht als Innenstadtbedarf angesehen. Arzneimittel bzw. Apotheken sollen an die Wohnbebauung herangeführt werden und sind daher wie Lebensmittel als nahversorgungsrelevant eingestuft.
- „Elektronikartikel“ sind in Ingolstadt als Waren des sonstigen Bedarfs eingestuft, da nur 4,4% des gesamtstädtischen Verkaufsflächenaufkommens dieses Bereiches innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt angeboten werden. Das Ansiedlungsverhalten der großflächigen Betriebe ist zudem eindeutig auf Lagen außerhalb der Innenstädte konzentriert.
- Die gleichen Begründungen gelten auch für den dritten abweichend zugeordneten Sortimentsbereich „Sport- und Campingartikel“.

Die Sortimentsliste soll als Bestandteil des SEEK vom Stadtrat bestätigt und beschlossen werden. Sie findet damit Eingang bei Bauleitplanverfahren, die eine Einzelhandelsansiedlung steuern.

### **Zentrenkonzept: Zentraler Versorgungsbereich, Zentren und Zentrenhierarchie**

Jede Neuansiedlung großflächigen Einzelhandels ist generell daraufhin zu prüfen, ob sie zu einer Stärkung der Handelszentralität beitragen kann. Kernstück des SEEK ist ein hierarchisch gegliedertes Zentrenmodell in mehreren Stufen bzw. Zentrentypen. Die oberste Hierarchiestufe stellt dabei der sogenannte „Zentrale Versorgungsbereich“ dar. Zentrale Versorgungsbereiche sind laut Rechtsprechung räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Kommune zukommt. Zentrale Versorgungsbereiche sind zudem häufig Orte, mit deren Erscheinungsbild Städte und Gemeinden identifiziert werden, die gewissermaßen ihr Aushängeschild sind und sich damit positiv oder negativ auf das Image der Kommunen auswirken. Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist daher ein Kernelement einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Stadtentwicklung. Dies wird durch die Festsetzung des §34 Abs. 3 BauGB auch planungsrechtlich gestützt.

CIMA empfiehlt die Festsetzung eines Zentralen Versorgungsbereiches für Ingolstadt und zwar den „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“.

Die zweite Hierarchiestufe bilden die drei Subzentren Westpark, Manchinger Straße und Hauptbahnhof/ Münchener Straße (perspektivisch). Diese dienen als Ergänzungsstandorte für das gesamte Einzugsgebiet und übernehmen vor allem auch für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung eine wichtige Funktion. Sie erfüllen jedoch nicht die Kriterien für einen „zentralen Versorgungsbereich“. Ihr Sortimentsspektrum reicht vom kurzfristigen Bedarf wie Lebensmittel/ Drogerie über den mittelfristigen Bedarf z.B. Bekleidung/ Schuhe bis hin zu einem geringen Sortimentsanteil des langfristigen Bedarfs, der überwiegend den Fachmarktzentren vorbehalten bleibt.

Die Nahversorgungszentren als dritte Hierarchieebene haben ihren Schwerpunkt in der Versorgung der Bewohner mit kurzfristigem Bedarf wie Lebensmittel und Drogerie, aber auch Innenstadtbedarf in kleinerem Umfang gehört zum Versorgungsangebot dieses Zentrentyps.

Die Fachmarktzentren als vierte Hierarchiestufe, bilden die Angebotsschwerpunkte für den mittel- insbesondere aber den langfristigen Bedarf. Die Fachmarktzentren stellen nicht integrierte Stadtlagen dar, bieten großflächig nicht zentrale Bedarfe an und stellen keine schützenswerten Versorgungsbereiche dar.

Die Hierarchiestufen mit empfohlenen Sortimentsbeschränkungen im Überblick:

	Sortimentsbeschränkungen Empfehlung SEEK
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	keine
Subzentren	keine
Nahversorgungszentren	Nahversorgungs- und ergänzender Innenstadtbedarf
Fachmarktzentren	keine zentrenrelevanten Sortimente
Sonderstandort FOC	keine zentrenrelevanten Sortimente

Potenzielle zentrenrelevante Einzelhandelsneuansiedlungen sollten zunächst auf eine Ansiedlungsmöglichkeit im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt geprüft werden. Ist sie dort nicht möglich, ist die Ansiedlung in einem der drei Subzentren zu prüfen bzw. bei Nahversorgungsbedarf oder kleineren Flächen auch in einem der Nahversorgungszentren.

Ansiedlungen für Waren des sonstigen Bedarfs mit hohem Flächenbedarf hingegen sollten vorrangig den Fachmarktzentren zugeordnet werden, nachrangig den anderen Zentrentypen. Da den Fachmarktzentren bereits heute eine Nahversorgungsfunktion zukommt, sind sie in der vierten Hierarchiestufe auch möglicher Standort des Nahversorgungsbedarfs.

#### **Altstadt mit „Zentralem Versorgungsbereich Innenstadt“**

Die Ingolstädter Altstadt hat über die letzten neun Jahre an Verkaufsfläche eingebüßt (- 17%). Diese Entwicklung gilt es aufzuhalten. Erweiterungsflächen sind aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstruktur und des geschützten Altstadtensembles kaum zu erschließen. Aus diesem Grund sind die vorhandenen Leerstände zielgerichtet zu beleben.

Wenn von der Stärkung der Altstadt und des Einzelhandels gesprochen wird, sind viele Akteure angesprochen. Im SEEK werden verschiedene Vorschläge und Maßnahmen formuliert, die von diesen unterschiedlichen Akteuren umgesetzt werden können.

Die einzelhandelsbezogenen Maßnahmen werden immer begleitet und ergänzt durch planerische städtebauliche Maßnahmen, die die Standortqualität der Altstadt steigern. Als öffentlicher Akteur kann die Stadt Ingolstadt beispielweise folgende Ziele aus dem SEEK positiv unterstützen:

- Weitere Stärkung der innerstädtischen Lagen Ludwigstraße, Theresienstraße, Milchstraße, Dollstraße, Donaustraße – Viktualienmarkt – Rathausplatz, Harderstraße entsprechend ihrer Schwerpunkte und Stärken,
- Stärkung der Zugänge zur Altstadt, die insbesondere auch die Verbindung zu den Parkplätzen sind.

Die Stadt führt die Maßnahmen aus dem Masterplan Altstadt konsequent fort. Als Maßnahmen sind hier z.B. die Neugestaltung der Fußgängerzone ebenso wie die Durchführung des European-Wettbewerbes für die Harderstraße zu nennen. Die Ermöglichung hochwertiger Nutzungen auf dem Gießereigelände liefern weitere positive Impulse für die Altstadt. Die Möblierung des Rathausplatzes und des Theatervorplatzes, die Infostelen in der Altstadt als Leitsystem für Tourismus und Einzelhandel sind weitere wichtige Elemente zur Gestaltung und Aufwertung der Altstadt.

Die folgenden Ziele für die Altstadt sprechen weitere Akteure, wie z.B. den Einzelhandel oder die Grundstückseigentümer an:

- Schließen von Angebotslücken und Ergänzung des Einzelhandelbestandes um weitere qualitativ hochwertige Geschäfte,
- Qualitative Entwicklung des bestehenden Angebotes in der Altstadt,
- Wiederbelebung der leerstehenden Einzelhandelsimmobilien.

Auch hier finden schon wegweisende Aktivitäten statt. Das Förderprogramm für Innenstadt-Existenzgründer „Cityfreiraum“ ist ein wichtiger Baustein zur Steigerung der Vielfalt im Einzelhandel in der Altstadt. Generell sollte die Weiterentwicklung der einzelnen Lagen in enger Kooperation mit den Immobilienbesitzern und den Gewerbetreibenden vor Ort erfolgen.

Der „Wandel im Handel“ und die stattfindenden Umstrukturierungsprozesse müssen bei den Einzelhändlern Beachtung finden. Dabei spielt die Zunahme des Anteils von Online-Shopping eine bedeutende Rolle. Auf dem Vormarsch sind auch neue Trends und Strategien im Handel, die neben dem Versorgungsaspekt das Einkaufen als Erlebnis und aktive Freizeitgestaltung einbinden. Hierzu zählen, z.B. Cross-Selling, Profilierung, Convenience, Inszenierung, Flakship-Stores, Mono-Label-Stores; diese neuen Angebote machen die Einzelhandelslandschaft abwechslungsreich und erweitern das qualitative Angebot.

### **Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung**

Im Rahmen des SEEK wurde die CIMA beauftragt, ältere Bebauungspläne im Stadtgebiet zu sichten und zu beurteilen, ob die dortigen Regelungen zur Art der Nutzung dem Zentrenkonzept und dem Ziel der Stärkung der Altstadt entgegenstehen. Der Stadtrat hat auch auf Antrag der FW-Fraktion den Prüfungsantrag erteilt, über das Gewerbegebiet Manchinger Straße/ Eriagstraße einen Sachstandsbericht vorzulegen (V0372/15).

Folgende Bebauungsplänen erwähnt Cima insbesondere

- Nr. 177H ÄI Gebiet südlich der Eriagstraße und nördlich der Bruhnstraße. Hier fehlen in den SO-Bereichen eindeutige Regelungen bezüglich einzelner Sortimente.
- Nr. 116 C - Östlich des Gewerbegebietes an der Siemensstraße mit dem ehemaligen Marktkauf. Hier sind keinerlei Sortimentsvorgaben oder Verkaufsflächenbeschränkungen vorgenommen worden.

Der genannte Bebauungsplan Nr. 177H ÄI liegt im Bereich des Gewerbegebietes Manchinger Straße/ Eriagstraße. In diesem Geltungsbereich liegen der neue Mediamarkt, der Praktiker und der Adler Modemarkt. In der Bestandsanalyse des SEEK und unter Punkt 2. dieser Sitzungsvorlage wurde bereits auf den Rückgang an Verkaufsflächen im Bereich Eriag-/ Manchinger Straße hingewiesen, der aus dem momentanen Leerstand resultiert. Es sind somit Flächen für weitere Einzelhandelsansiedlungen vorhanden. Vorrangiges Ziel muss es im Sinne der Innenentwicklung sein, die vorhandenen Leerstände sinnvoll und städtebaulich adäquat zu nutzen, ohne dabei die Einzelhandelsentwicklung in der Altstadt in erheblichem Umfang zusätzlich zu beeinträchtigen.

Im SEEK 2016 wird der Bereich Manchinger Straße als Subzentrum ausgewiesen. Ziel ist es, einen gut erschlossenen Einzelhandelsschwerpunkt im Südosten des Stadtgebietes zu schaffen, der überwiegend auf ein Warenangebot für den sonstigen, nicht innenstadtrelevanten Bedarf ausgerichtet sein sollte, aber auch zentrenrelevante Sortimente in einem gewissen, für die Innenstadt nicht schädlichem Umfang aufnehmen kann.

So wird der ehemalige Praktiker jetzt umgenutzt für einen Lebensmittelmarkt im Vollsortimentssektor, für einen Drogeriemarkt und für Sportartikelverkauf. Derzeit ist offen, ob die genehmigte Nutzung des ehemaligen Meisterkaufs mit ca. 9.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisiert wird. Denkbar ist für den Eigentümer aktuell, das Areal wieder einer gewerblichen oder dienstleistungsorientierten Nutzung zuzuführen.

Mit dem Audi-Sportpark wurde bereits auf der südlichen Teilfläche des ehemaligen Bayern-oilareals eine wichtige Freizeitinfrastruktur angesiedelt. Insgesamt wird die Entwicklung des innovativen IN-Campus zusätzlich eine qualitative Aufwertung und Bedeutungszunahme des Standortes zur Folge haben. Zudem können mit der IN-Campus Umsetzung Leerstände im Gewerbegebiet möglicherweise auch für Dienstleister und Zulieferer aus dem Automobilbereich, z.B. für Büronutzungen, interessant sein, so dass vorhandene gewerblich nutzbare Potenziale künftig nicht überwiegend nur der Handelsnutzung zugeführt werden können.

Die Verwaltung empfiehlt, die Umsetzung der notwendigen Bebauungsplanänderungen bei konkretem Handlungsbedarf, d.h. bezogen auf eine konkrete Projektentwicklung durchzuführen. Es kann durchaus problematisch sein, bestehendes Baurecht zu verändern. Zum Teil könnten Schadensersatzforderung entstehen. Die städtebauliche Begründung der Überarbeitung eines Bebauungsplanes kann unter Verweis auf das neue Zentrenkonzept des SEEK erfolgen. Trotzdem sind bei Änderungsverfahren für jedes Grundstück/ Gebäude oder für jede Nutzung Einzelfallbetrachtungen durchzuführen.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Das SEEK wurde fortgeschrieben, um die aktuellen Entwicklungstrends in der Ingolstädter Einzelhandelslandschaft aufzuzeigen. Ziel ist es, Ingolstadt im Wettbewerb zwischen den Städten bzw. Regionen langfristig gut zu positionieren und die Attraktivität Ingolstadts als Oberzentrum und Einkaufsstadt zu erhalten und zu stärken. Das SEEK umfasst mit seinen einzelnen Bausteinen sowohl Maßnahmen, die gesamtstädtisch greifen und bei künftigen Planungsüberlegungen abgewogen werden müssen. Sie dienen aber auch speziell dem Schutz der Altstadt. Um als Instrument einer rechtssicheren Bauleitplanung – hier als Grundlage für städtebauliche Begründungen in Bebauungsplänen – dienen zu können, ist das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept nach §1 Abs. 6 BauGB zu beschließen. Als wesentliche Empfehlungen des Entwicklungskonzeptes sind zu nennen:

- das hierarchische Zentralsystem mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
- eine ortstypische Ingolstädter Sortimentsliste zur Differenzierung der Sortimentsbereiche.

Die Verwaltung wird in künftigen Fällen bei Anträgen von ansiedlungs- bzw. änderungswilligen Einzelhandelsbetrieben das SEEK als Handlungsempfehlung für die planungsrechtliche Beurteilung der Antragsvorhaben zu Grunde legen.

#### Anlagen:

Darstellung „Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt“

„Ingolstädter Liste“ – Sortimentsliste

Stellungnahmen zum SEEK

Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Ingolstadt (SEEK)

