

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0652/17</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6102
	Amtsleiter/in	Benner-Hierlmeier, Ursula
	Telefon	3 05-22 00
	Telefax	3 05-22 29
	E-Mail	bauordnungsamt@ingolstadt.de
Datum	06.09.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	10.10.2017	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Fabrikverkaufszentrum für Markenartikel "Ingolstadt Village"  
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 714 Ä II "Ingolstadt Village" für die  
Sortimentsgruppe Schuhe, Lederwaren, Sportschuhe  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 714 Ä II – Sondergebiet „Ingolstadt Village“, dahingehend, dass unter Beibehaltung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche die höchstzulässige Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe Schuhe, Lederwaren und Sportschuhe um 230 m<sup>2</sup> erhöht und die höchstzulässige Verkaufsfläche für Ergänzungssortimente um 230 m<sup>2</sup> reduziert wird, wird zugestimmt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**             ja                     nein

wenn ja,

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

**Kurzvortrag:**

Der am 14. August 2007 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 714 Ä II - Sondergebiet „Ingolstadt Village“ setzt, innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Fabrikverkaufszentrums für Markenartikel von 14.120 m<sup>2</sup>, weitere Verkaufsflächenbegrenzungen für einzelne Sortimente fest. Mit Baugenehmigung vom 27. Juli 2007 wurden der 3. Bauabschnitt von Ingolstadt Village genehmigt und die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche sowie die höchstzulässige Verkaufsfläche für einzelne Sortimentsgruppen geändert. Hierdurch wurde unter anderem die höchstzulässige Verkaufsfläche für das Sortiment Schuhe, Lederwaren, Sportschuhe entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auf 2.270 m<sup>2</sup> begrenzt.

Durch die nun beantragte Befreiung soll innerhalb der unveränderten Gesamtverkaufsfläche des Fabrikverkaufszentrums die höchstzulässige Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe Schuhe, Lederwaren, Sportschuhe um 230 m<sup>2</sup> erhöht werden. Die höchstzulässige Verkaufsfläche für Ergänzungssortimente (Bettwaren/Gardinen/Heimtextilien, Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Geschenkartikel, Hausrat sowie vergleichbare Sortimente) wird entsprechend um 230 m<sup>2</sup> reduziert. Damit bleibt nicht nur die Gesamtverkaufsfläche, sondern auch die Summe der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen unverändert. Hierdurch soll geänderten tatsächlichen Verhältnissen Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 2007 aufgestellt und berücksichtigt daher die zu diesem Zeitpunkt geltenden wirtschaftlichen und absatzstrukturellen Gegebenheiten, soweit diese für die Bauleitplanung von Relevanz waren. Seit 2007 hat sich das sortimentsbezogene Pro-Kopf-Ausgabeverhalten in Fabrikverkaufszentren durchgreifend und nachhaltig geändert. Insbesondere die Randsortimente (GPK, Textilien oder sonstiger Hausrat) spielen eine deutliche geringere Rolle als noch in der Vergangenheit bzw. als in der Vergangenheit für die Zukunft antizipiert. Im Gegensatz hierzu ist die Bedeutung der Bereiche Schuhe/Lederwaren deutlich gestiegen. Das Sortiment Bekleidung ist demgegenüber in seiner Bedeutung im Wesentlichen unverändert geblieben.

Die Steigerung der Bedeutung der Sortimentsgruppe Schuhe/Lederwaren beruht auf zwei Veränderungen. Zum einen werden nach Angaben des Betreibers das Bekleidungs Sortiment unmittelbar ergänzende Sortimente wie Schuhe und Lederwaren von den Besuchern des Fabrikverkaufszentrums verstärkt nachgefragt, so dass die Anzahl der Fabrikverkaufsstellen, die auf dieses Sortiment spezialisiert sind und es als Kernsortiment führen, gestiegen ist. Zum anderen ist die Bedeutung des Sortiments Schuhe/Lederwaren auch in den Ladeneinheiten gestiegen, deren Kernsortiment das Bekleidungs Sortiment ist. Auch in diesen Landeeinheiten werden verstärkt Schuhe und Lederwaren angeboten. Obwohl gerade in diesen Ladeneinheiten die Fläche, auf der Schuhe und Lederwaren zum Verkauf angeboten werden, vergleichsweise klein ist, entsteht aufgrund der Vielzahl der Ladeneinheiten ein relevanter Summierungseffekt. Hinzu tritt, dass nach den anwendbaren Rechtsnormen, insbesondere dem Verkaufsflächenbegriff, nicht nur die unmittelbaren Aufstellflächen der angebotenen Schuhe und Lederwaren berücksichtigt werden, sondern – anteilig – auch sonstige Verkehrs- und Erschließungsflächen, die als Verkaufsfläche anzusehen sind, der Verkaufsfläche für das Schuh- und Ledersortiment zugeordnet werden müssen.

Dies hat zur Folge, dass die für das Fabrikverkaufszentrum zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen für Schuhe/Lederwaren alle belegt sind, obwohl die Verkaufsflächen für Bekleidung (8.402 m<sup>2</sup> von 9.450 m<sup>2</sup>) und Ergänzungssortimente (1.474 m<sup>2</sup> von 2.400 m<sup>2</sup>) bei weitem noch nicht ausgeschöpft sind (Stand: September 2017). Auch die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche ist nicht überschritten.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung; sie bewegt sich vielmehr weiter in der rechtlichen Systematik des Bebauungsplans. Städtebauliches Ziel und damit Grundzug der Planung war die Schaffung von städtebaulich und raumordnerisch abgestimmtem Bauplanungsrecht für ein Fabrikverkaufszentrum mit einer im Vergleich zum Vorgängerbebauungsplan Nr. 714 Ä I erhöhten Gesamtverkaufsfläche von 14.120 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimentsgruppen nach Maßgabe der nach dem LEP Bayern höchstzulässigen Abschöpfungen angehoben.

Die Gesamtverkaufsfläche von 14.120 m<sup>2</sup> bleibt durch die beantragte Befreiung auch in Zukunft unberührt. Die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet wird ebenfalls nicht geändert. Beabsichtigt wird lediglich eine in vertretbarem Maße leicht modifizierte Anhebung der Verkaufsflächen für Schuhe/Lederwaren/Sportschuhe, mithin lediglich eine marginale

Umverteilung in Höhe von insgesamt 1,6 % der planerisch zulässigen Gesamtverkaufsfläche zugunsten des Segments Schuhe/Lederwaren/Sportschuhe.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Die höchst zulässige Gesamtverkaufsfläche des Fabrikverkaufszentrums für Markenartikel mit selbständig nutzbaren Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe von maximal 14.120 m<sup>2</sup> soll durch die Befreiung nicht verändert werden. Lediglich das Verhältnis zwischen dem Angebot im Bereich Schuhe/Lederwaren und dem Angebot von Ergänzungssortimenten soll den geänderten tatsächlichen Rahmenbedingungen angeglichen werden.

Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche für das Sortiment Schuhe/Lederwaren um 230 m<sup>2</sup> werden Umsatzumverteilungseffekte von unter 1% ausgelöst, die sich zudem gleichmäßig auf die verschiedenen Einkaufslagen von Ingolstadt verteilen werden. Städtebauliche Auswirkungen können bei dieser Betrachtung ausgeschlossen werden, da die zu erwartenden Umsatzumverteilungen unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegen. Dies ist durch ein Sachverständigengutachten der GMA zur Bewertung und Anpassung der Verkaufsflächen für Schuhe, Lederwaren und Sportschuhe im Ingolstadt Village vom 04.09.2017 nachgewiesen.

Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche für das Sortiment Schuhe/Lederwaren um 230 m<sup>2</sup> werden Umsatzumverteilungseffekte von unter 1% ausgelöst, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind, die städtebauliches Gewicht haben können. Andere Nachbarn im Bereich des Gewerbeparks Nord-Ost sind durch die Befreiungsentscheidung nicht betroffen. Die Abweichung ist damit auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.