

Ingolstadt

Städtebauliche Umnutzung eines Gewerbestandortes

„Gewerbegebiet Weiherfeld“

Antragsunterlagen

zur

„Ansiedlung eines Gartencenters“

**Städtebauliche Neuordnung eines Gewerbestandortes
„Gewerbegebiet Weiherfeld“, Ingolstadt
hier: „Ansiedlung eines Gartencenters“**

I. Textteil:

1) Projektträger / Antragsteller

Gartencenter Ingolstadt GmbH
Alte Reichsstraße 1
92637 Weiden

2) Hintergrundinformationen

Das Oberzentrum Ingolstadt mit seinem Verflechtungsbereich von insgesamt 450.000 Einwohnern ist aufgrund der demographischen Entwicklung, der wirtschaftlichen Kraft, verbunden mit einem hoch qualifizierten Arbeitsplatzangebot, ein Zukunftsstandort. Die positive wirtschaftliche Entwicklung Ingolstadts führte in den vergangenen Jahrzehnten zu einem stetigen Bevölkerungszuwachs. Seit Anfang der 1980er Jahre stieg die Einwohnerzahl um über 30 % auf rund 130.000.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets wird dieser positiven Entwicklung Rechnung getragen. Durch die Ansiedlung eines Gartencenters wird die Attraktivität des Gewerbegebietes und somit auch die von Ingolstadt als Handelszentrum erhöht.

3) Anlass und Ziele

Die Ansiedlung eines Gartencenters im Gewerbegebiet „Weiherfeld“ führt zu einer Schließung der generellen Angebotslücke im Bereich Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen und Zooartikel im Süden von Ingolstadt und dessen Verflechtungsbereich und somit zu einer Attraktivitätssteigerung des Handelsstandortes Ingolstadt. Da dieses Sortiment in der Innenstadt nur unwesentlich umgesetzt wird, ist der innerstädtische Einzelhandel dabei im Rahmen möglicher Kaufkraftabflüsse nur unwesentlich betroffen.

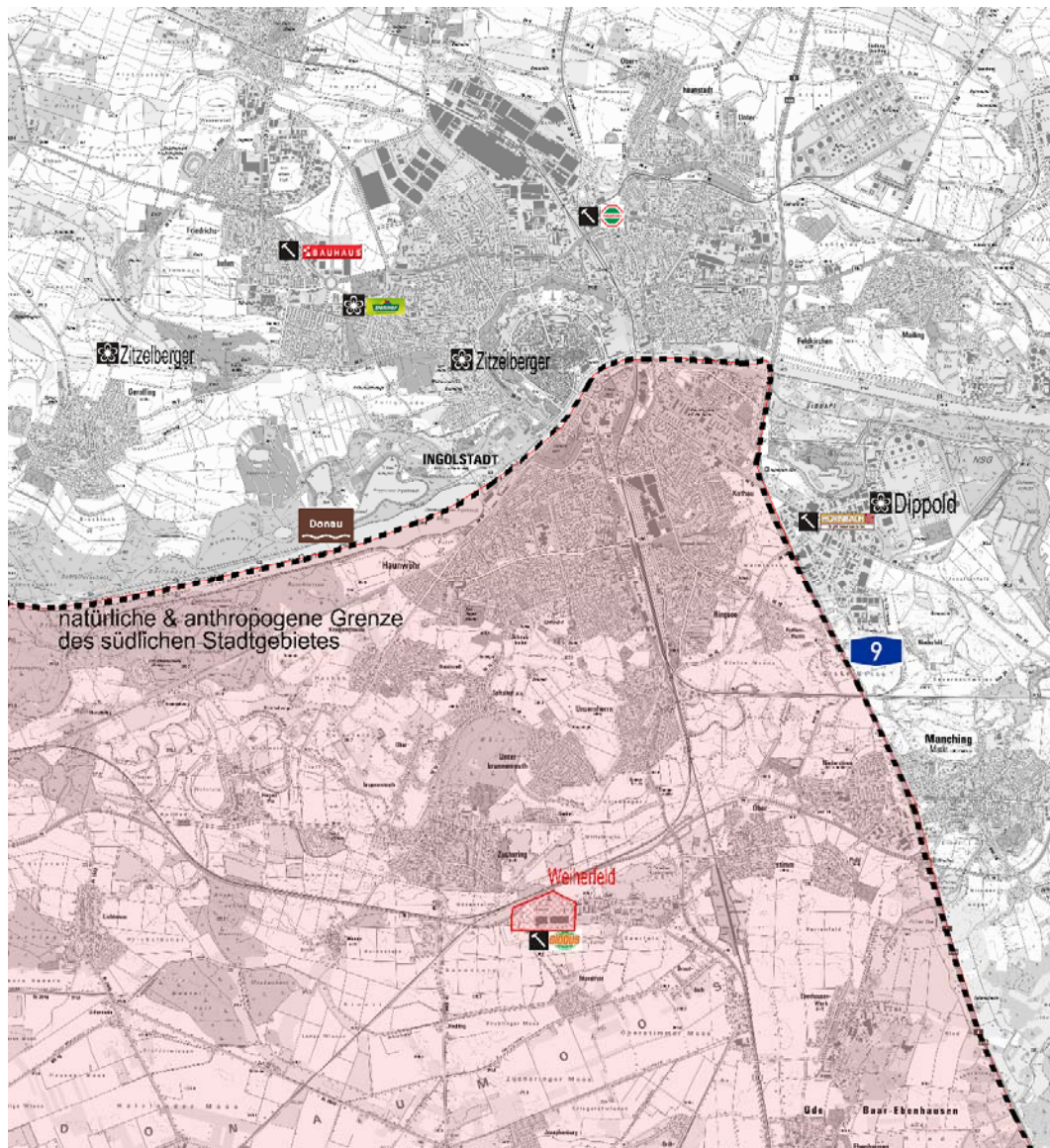
Der südliche Stadtbereich hingegen weist bisher ein Angebotsdefizit im Bereich dieses Angebots auf. Dieses Defizit wird zum einen durch die natürliche „Ost- / West-Grenze Donau“ mit den Donaubrücken als verkehrlicher Engpass und zum anderen durch die „Nord- / Süd Grenze Bundesautobahn 9“ verstärkt.

4) Voruntersuchungen

Das Oberzentrum Ingolstadt mit rund 128.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2012) liegt in Mitten der Planungsregion 10 und besitzt einen handelsrelevanten Verflechtungsbereich von ca. 450.000 Einwohnern.

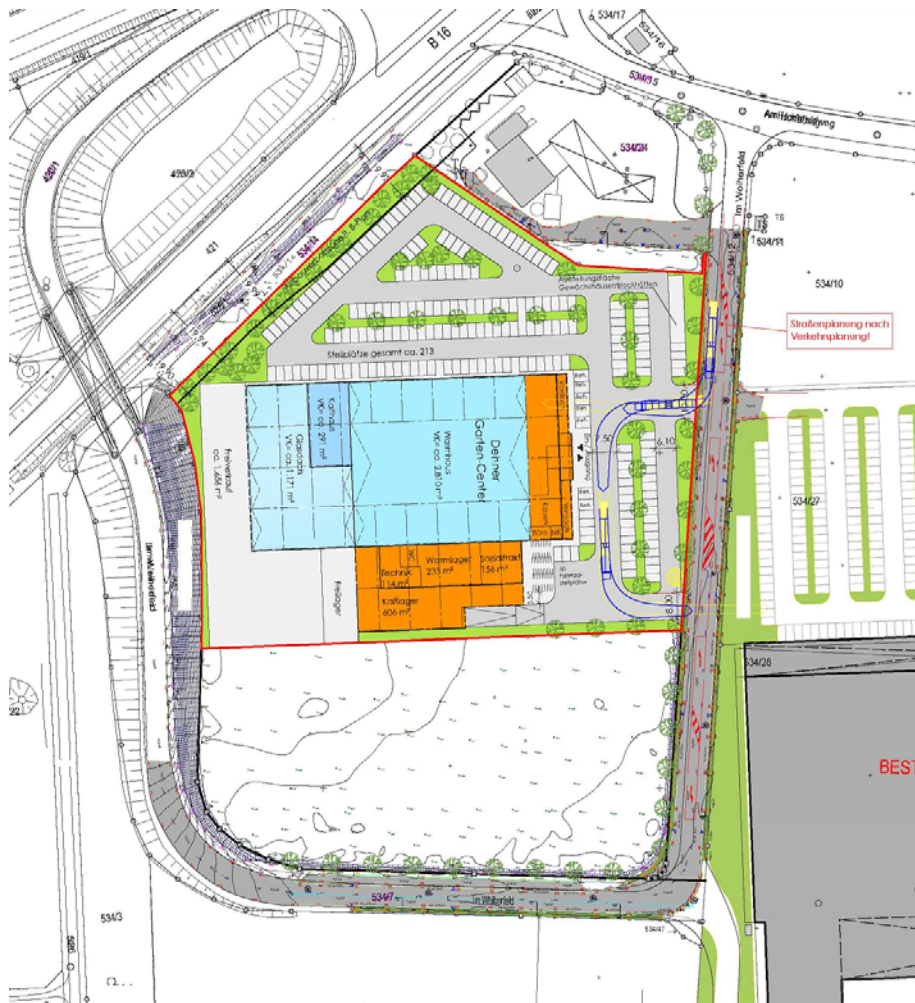
Wettbewerbssituation Gartenbedarf

Der Markt für Gartenbedarf, Blumen, Pflanzen und Zooartikel ist gekennzeichnet durch eine Fokussierung auf wenige große Anbieter, welche das gesamte Angebotspektrum abbilden. Daneben existieren zahlreiche lokale Handwerksbetriebe / Gärtnereien, die gemeinsam mit Baumärkten jedoch nur einen kleinen Teilbereich des Angebots abdecken. Der nördliche Einzugsbereich der Stadt Ingolstadt ist mit dem bestehenden Gartencenter in der Degenhartstraße bereits gut versorgt. Im Süden ergibt sich jedoch eine deutliche Angebotslücke, die durch die Ansiedlung des geplanten Standortes geschlossen werden soll.



5) Art und Betriebsform des Vorhabens

Die Konzeption des Vorhabens sieht einen sich an die Einfahrt zum angrenzenden Möbelhaus und Baumarkt hin öffnenden Gartenmarkt mit vorgelagerten Parkplätzen vor. Unten stehende Abbildung zeigt eine mögliche Planung. Detaillierte Aussagen bzgl. der architektonischen Erscheinungsform sind den zukünftigen Planungen vorbehalten.

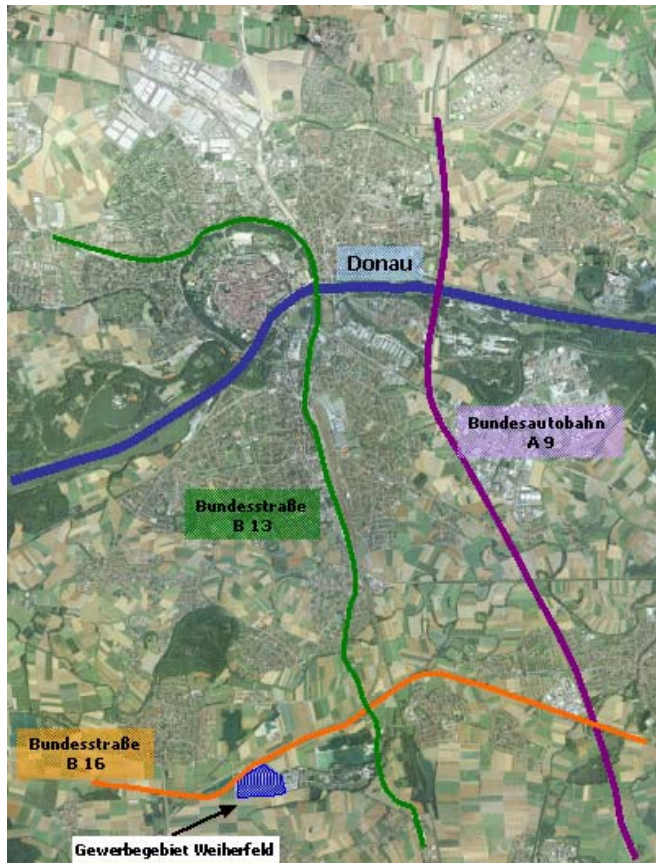


6) Umfang und Sortimentsgestaltung des Vorhabens

- Das geplante Gartencenter besitzt eine bewertete Verkaufsfläche von 5.000 m², davon 3.800 m² für Gartenbedarf, Blumen und Pflanzen, 700 m² für Zooartikel und 500 m² für sonstige Randsortimente.
- Die Festsetzungen zu den projektierten sowie genehmigungsfähigen Verkaufsflächen der innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimente sind der landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsbeurteilung der CIMA Beratung + Management GmbH zu entnehmen (Anlage 1).

7) Lage des Vorhabens

Das Gewerbegebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Ingolstadt in unmittelbarer Nähe zum Bundesstraßenkreuz B13 und B16. Das Gewerbegebiet ist barrierefrei von der Bundesautobahn 9 über die Bundesstraße 16 zu erreichen.



8) Verkehrliche Erschließung

- a) Durch die Endhaltestelle der Linie 11 „Weiherfeld“ ist das Fachmarktcenter an das städtische ÖPNV System angebunden.
- b) Die Zu- und Abfahrtssituation, die Ausgestaltung der Parkieranlage sowie die verkehrliche Erschließung im Umfeld des Projektstandortes sind dem beiliegenden Verkehrsgutachten von GEVAS HUMBERG & PARTNER zu entnehmen (Anlage 2).

II. Anlagen

Anlage 1: Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsbeurteilung
CIMA Beratung + Management GmbH; 29.04.2014

Anlage 2: Verkehrsgutachten Ingolstadt Weiherfeld, Ansiedlung eines Gartencenters
GEVAS Humberg & Partner; März 2014