

**Bund der Selbständigen / Deutscher Gewerbeverband
Hauptgeschäftsstelle**

BDS / DGV · Postfach 20 06 15 · 80006 München

An die Stadt Ingolstadt
Herrn
Herbert Achtner

85047 Ingolstadt

Bund der Selbständigen
Deutscher Gewerbeverband
Landesverband Bayern e.V.

Hauptgeschäftsstelle
Schwanthalerstr. 110
80339 München
Telefon: 089 / 5 40 56 -0
Telefax: 089 / 5 02 64 93
e-Mail: info@bds-bayern.de
Internet: <http://www.bds-bayern.de>

29.05.2006, dr

**Bebauungsplan Nr. 714 Ä II Sondergebiet „Ingolstadt Village“ – Ihr Zeichen Ref.OB-61/23 Db.
Unsere Stellungnahme im Rahmen des Bauleitverfahrens, unter Einbeziehung der landesplanerischen Überprüfung**

Sehr geehrter Herr Achtner,

für die Einbindung in obiges Bauleitverfahren mit landesplanerischer Überprüfung dürfen wir uns recht herzlich bedanken. Wir kommen zu folgender Stellungnahme:

Das FOC wurde ursprünglich nur durch einen Ministerratsbeschluss möglich. Aufgrund dieses Beschlusses wurde das LEP im Ziel Einzelhandel geändert. Eine Erweiterung des FOC muß unserer Auffassung nach einer Überprüfung standhalten, inwiefern das Ziel der Ausnahmeregelung erreicht wurde.

Die aktuelle Entwicklung im FOC Ingolstadt wie die Planung rechtfertigen keine weitere Ausnahmeregelung gemäß LEP. Aufgrund der Gegebenheiten im Großraum Ingolstadt und der gewachsenen Kultur der Nutzung von Verkäufen direkt ab Werk (in Ergänzung zum Facheinzelhandel) ist auch in Zukunft eine Ausnahme vom zentralörtlichen System nicht zu rechtfertigen und die Erweiterung des FOC Ingolstadt grundsätzlich abzulehnen. Eine Erweiterung würde zu einer massiven weiteren städtebaulichen Gefährdung von zentralen Versorgungsbereichen in den umliegenden zentralen Orten, insbesondere den Mittelzentren der umliegenden Landkreise führen.

Begründung:

Das bestehende Fabrikverkaufszentrum soll von 9.400 qm auf 15.200 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Für die Errichtung des ersten Fabrikverkaufszentrums war eine Änderung der landesplanerischen Vorgaben erforderlich. Letztendlich konnte nur durch Ministerratsbeschluss das bisherige FOC auf den Weg gebracht werden.

Insgesamt wurden 1998 25.000 qm Verkaufsfläche für ein FOC konzipiert. So war zu erwarten, dass in mehreren Tranchen versucht wird, die Verkaufsfläche von 9.400 qm zu erhöhen.

Die Änderung des Ziels der Raumordnung erfolgte vor dem Hintergrund, dass durch ein überregionales Einzugsgebiet und damit eine zusätzliche Bindung von Kunden an einem Standort erfolgen könnte. Dementsprechend wurde das Ziel im Landesentwicklungsprogramm neu formuliert. Vom Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage kann in städtebaulichen Randlagen bei Einzelhandelsgroßprojekten, die nicht dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, ausnahmsweise abgesehen werden, wenn

Präsident: Prof. Dr. Fritz Wickenhäuser · Hauptgeschäftsführer: Markus Droth



- die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt und
- bei Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten das Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen als oberste Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung dem jeweiligen Vorhaben auf Grund übergeordneter Gesichtspunkte der räumlichen Ordnung und Entwicklung zustimmt.“

Somit ist unserer Auffassung nach in Ergänzung der landesplanerischen Überprüfung der Regierung von Oberbayern vom 6.3.2002, genau dieser Sachverhalt neu zu bewerten, unter der Frage:

Ist der übergeordnete Gesichtspunkt der räumlichen Ordnung und Entwicklung positiv zum Tragen gekommen?

Eine Offensichtlichkeitsprüfung durch eine Ortsbegehung führt zu unserer Beurteilung: Es stehen weite Flächen leer, es fehlen die wirklichen Premium-Marken und es herrscht, selbst an Wochenenden, eine sehr geringe Besucherfrequenz.

Daraus ist das Ergebnis zu ziehen, dass die hohe Anziehung von überregionalen Kunden nicht stattgefunden hat. Sprich: es haben sich die gutachterlichen Erwartungen der GMA (August 1999) überhaupt nicht erfüllt, weder in Qualität noch Quantität. Damals ist man von einem Gesamteinzugsgebiet von 6,051 Mio. Einwohnern ausgegangen. Dabei sollten ca. 57 % des geplanten Umsatzes aus dem Mittleren Einzugsgebiet (Zone II) erzielt werden. Aus dem Ferneinzugsgebiet sollten es 18 % der Umsatzleistung sein.

Ebenso findet sich die Studie von Prof. Genosko nicht bestätigt, dass der touristische Bereich von der Gesamtentwicklung eines FOC profitieren könne und die Region einen Imagegewinn verzeichnen werde.

Bei Eintreten des Planungsfalles hätte sich ein wahrer Boom von Händlern und Kunden einstellen müssen. Wir sehen uns jedoch in unserer damals bereits ablehnenden Haltung und von der GMA abweichenden Meinung bestätigt. So folgende Schlussfolgerungen:

- Der überregionale Boom hat nicht eingesetzt, sprich das FOC hat nicht die überregionale Bedeutung erzielt, die prognostiziert wurde.
- Dadurch existiert auch kein „übergeordneter Gesichtspunkt der räumlichen Ordnung und Entwicklung“, der diese Ausnahme vom zentralörtlichen System rechtfertigt.
- Eine Attraktivitätssteigerung für die Kunden kann nur durch ein massives Vergrößern der Verkaufsfläche erzielt werden. Dadurch kommt es automatisch zu einer verstärkten Konkurrenz zu bestehenden Angeboten in bestehenden Versorgungszentren und damit zu Umverteilungen.
- Eine überregionale Attraktivität, dass 50 % und mehr des Umsatzes nicht aus den umliegenden Landkreisen kommen, ist in Ingolstadt nicht zu erwarten. Sprich: das Kerneinzugsgebiet rekrutiert sich auch weiterhin aus den umliegenden Gemeinden und Landkreisen.
- Ursachen für die letzte Aussage bzw. zu erwartende Entwicklung sind insbesondere: Fabrikverkäufe mit hochwertiger Ware (direkte Konkurrenz zum FOC) in Ingolstadt, Überbesatz an Einzelhandelsflächen in der Stadt Ingolstadt, europaweiter Trend: Steigerung des Verkaufsflächenanteils für reguläre Ware in FOC`s

Fazit: Die aktuelle Entwicklung hat die Ausnahmeregelung durch Ministerratsbeschluss und die Änderung des Einzelhandelsziels im Landesentwicklungsprogramm nicht gerechtfertigt. Aufgrund der Gegebenheiten im Großraum Ingolstadt und der gewachsenen Kultur der Nutzung von Verkäufen direkt am Werk (in Ergänzung zum Facheinzelhandel) ist auch in Zukunft eine **Ausnahme vom zentralörtlichen System nicht zu rechtfertigen** und die Erweiterung des FOC Ingolstadt grundsätzlich abzu-

lehnen. Eine Erweiterung würde zu einer weiteren städtebaulichen Gefährdung von zentralen Versorgungsbereichen in den umliegenden zentralen Orten, insbesondere den Mittelzentren der umliegenden Landkreise führen.

Weitere Detailausführungen:

Sortimentsfestsetzungen:

Festsetzung über die Qualität der Ware (2. Wahl, Modelle der vorangegangenen Saison) sind in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan schlichtweg rechtlich unwirksam und haben nur eine beruhigende Funktion für das gemeindliche Umfeld. Diese Festsetzungen sind zwingend zu streichen, da eine Rechtsverordnung auch rechtlich klar formuliert sein muß.

Regulierung über städtebauliche Verträge:

Über dieses Instrument soll insbesondere verhindert werden, dass ein klassisches Einkaufszentrum entstehen könnte. Da der Stadt nur ein Vertragspartner als Monopolist im gesamten Umgriff gegenüber steht, ist realistischerweise kein Hebel vorhanden, um sich im Zweifel bei einem Wunsch nach Änderung der Sortimente eben dieser Änderung zu entziehen.

Abstimmung mit den Belangen der benachbarten Gemeinden (BauGB §2 Abs. 2)

Vor dem Hintergrund der eingetretenen und der zu erwartenden Entwicklung ist unserer Meinung nach eine weitere Detailabstimmung mit den benachbarten Gemeinden zwingend erforderlich, sprich von einem materiellen Abgestimmtsein gemäß BauGB §2 Abs. 2 ist nicht auszugehen. Das mögliche Erhöhen der Verkaufsfläche auf eine Größenordnung von 15.000 qm bedeutet das Erhöhen in eine Größenordnung, wie sie in der Regel in zentralen Versorgungsbereichen von Mittelzentren mit 20.000 bis 30.000 Einwohner vorhanden ist.

Wir halten es schlichtweg für unangemessen, wenn in der raumordnerischen Grundlagenuntersuchung der GMA vom Februar 2006 ausgeführt wird, dass bei allen drei länger bestehenden FOC-Standorten in Deutschland in den jeweiligen Standortgemeinden bzw. im Umland keine wesentlichen negativen Auswirkungen aufgetreten seien. Insbesondere wird auf Wertheim Bezug genommen. Dieser Fall ist überhaupt nicht vergleichbar, hat Wertheim u.a. eine Insellage im Raum und die weiteren Rahmenbedingungen, wie oben aufgeführt, sind gänzlich anders zu bewerten (Konkurrenz zu Direkt-Fabrikverkauf, Überbesatz). Die Wahrnehmung des FOC's als eigenständige Tourismusattraktion ist nicht gegeben: die Ingolstädter Innenstadt steht für sich, genauso ist das Altmühltal als Marke und Tourismusregion in ganz Deutschland etabliert. So ist es schlichtweg fachlich nicht korrekt, in diesem Umfeld auf eine eigenständige Marktenwicklung „FOC Ingolstadt“ für die überregionalen Kunden zu setzen.

Umsatz – Kaufkraftabzug:

Die Umsatzberechnungen / qm der GMA sind als realistisch zu bewerten. Wie aufgezeigt, würde sich der Mehrumsatz durch eine mögliche Erweiterung zu über 50 % aus dem direkten Umfeld akquirieren, sprich es würden 12,5 Mio € plus X aus den Versorgungslagen der umliegenden Gemeinden gebunden (GMA 2006, S. 21: 23,2 – 26,1 Mio € Umsatzwachstum / a durch Erweiterung). Betrachten wir das Beispiel Oberbekleidung: bei einem durchschnittlichen Flächenumsatz von rund 3.900 €/ qm / a (BBE) würde die Kaufkraft abgezogen, die zu 100 % auf rund 3.200 qm Verkaufsfläche im Facheinzelhandel gebunden wird. Nehmen wir an, dass diese 3.200 qm rund 20 % der bestehenden Verkaufsfläche in den Versorgungslagen der umliegenden Mittelzentren entspricht, müsste in diesen Mittelzentren eine Verkaufsfläche von 16.000 qm für Oberbekleidung vorhanden sein. Da diese 16.000 qm Verkaufsfläche eine realistische Größe für einen Gesamtbesatz in den zentralen Versorgungslagen der umliegenden Mittelzentren ist, ist somit eine massive städtebauliche Gefährdung eben dieser zentralen Versorgungslagen zu erwarten. Dies untermauert unsere Aussage, dass von einem materiellen Abgestimmtsein gemäß BauGB § 2 Abs. 2 nicht auszugehen ist.

- Seite 4 -

Wie aufgezeigt, gibt es keinen Anlass, als Einzugsgebiet den Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels zu verlassen. Dieser beträgt 389.049 Einwohner für Ingolstadt.

Mit dem Anliegen um Berücksichtigung unserer Stellungnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Markus Droth', with a stylized, flowing script.

Markus Droth
Hauptgeschäftsführer