
**Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm
Markt Wolnzach**

**Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.
130 „Glasmühläcker II“**

Begründung nach § 2a BauGB

1. Bürgermeister des Marktes Wolnzach

.....
(Machold, J.)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

.....
(Rieder, A.)

Stand: Vorentwurf vom 11.02.2014
Entwurf vom 24.06.2014
Satzungsbeschluss vom 15.01.2015

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren	2
2.	Lage, Größe, Beschaffenheit	3
2.1	Lage des Plangebiets.....	3
2.2	Beschaffenheit des Grundstücks.....	3
3.	Bodenordnende Maßnahmen	4
4.	Planungsbindungen	4
4.1	Übergeordnete Planungen	4
4.2	Flächennutzungsplan	6
5.	Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung	7
5.1	Anlass der Planung.....	7
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	7
5.4	Bauliche Ordnung	7
5.5	Grünplanung	8
5.6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
6.	Erschließung	9
6.1	Straßen und Wege.....	9
6.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	10
6.3	Energieversorgung.....	10
6.4	Entwässerung	10
7.	Kosten	11
8.	Flächenbilanz	11

Anlage:

Betriebstypenbeschreibung „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010“

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 130 „Glasmühläcker II“

Der räumliche Geltungsbereich mit 0,9 ha umfasst die Flurnummer 976 im Markt Wolnzach. Im Vorhabenbereich hat bereits eine Aldi-Filiale Bestand (Baugenehmigung vom 14.04.2003), dafür wurde jedoch zum damaligen Zeitpunkt kein Bebauungsplan erstellt. Im Rahmen der Erweiterung der Aldi-Filiale wird nun ein vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt.

1. Verfahren

Am 13.06.2013 hat der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Glasmühläcker II“ gefasst. Demnach soll die Verkaufsfläche der Aldi-Filiale im Norden des Marktgebietes um rund 230 m² vergrößert werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach (Fassung 2000) ist der gesamte Standort als sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsprojekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt, demnach kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 130 „Glasmühläcker II“ aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Lage, Größe, Beschaffenheit

2.1 Lage des Plangebiets



Abb. 1: Luftbild mit Darstellung der Einzelhandelsstruktur

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Marktes Wolnzach und ist umgeben von zahlreichen Einzelhandelsbetrieben sowie Unternehmen. Der Planbereich ist rundum durch eine straßenbegleitende Grünfläche, im Süden und Westen durch einen Geh- und Radweg, sowie darüber hinaus durch die Hopfenstraße und die Ingolstädter Straße (Staatsstraße 2049) begrenzt. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich zudem durch das Einzelhandelsunternehmen Rossmann begrenzt. Weiterhin ist das Planungsgebiet umgeben von TopaTeam, AutoFit und Netto im Westen, Edeka, Takko, Wünsche und einer Waschstraße im südöstlichen Bereich sowie von einem Casino, Zoo-Markt und einem Ford-Händler im Nordosten.

2.2 Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück 976 ist im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsprojekte (SO) nach § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sieht zum einen eine Erweiterung der Verkaufsfläche der Aldi-Filiale, zum anderen die Einbettung des Bestandes in einen rechtskräftigen Bebauungsplan vor.

Auf dem Grundstück befindet sich lediglich eine Aldi-Filiale, die auch einen „Backofen“ betreibt. Die Grundstücksränder sind mit Baum- und Strauchpflanzungen eingegrünt. Das Grundstück ist im Nordosten durch eine für das Grundstück Flurnummer 976 auf 12 m eingeschränkte Anbauverbotszone und 40 m Baubeschränkungszone, gegenüber der Staatsstraße 2049, belegt. Gebäude dürfen demnach nur mit einem Mindestabstand von 12 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 2049 errichtet werden. Die restliche Fläche des Geltungsbereiches ist bereits versiegelt und steht für Parkplätze sowie die LKW-Auslieferung zur Verfügung.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Das Grundstück Nr. 976, welches zugleich den Umgriff des Geltungsbereiches darstellt, ist im Eigentum der Aldi GmbH & Co. KG. Bodenordnende Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

4. Planungsbindungen

4.1 Übergeordnete Planungen

Aus dem Landesentwicklungsprogramm 2013 lassen sich für den Markt Wolnzach folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf den Handelssektor ableiten.

2.2.5 (G) Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann.....*

4.1.3 (G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

Der Projektstandort liegt am nördlichen Ortsrand des Marktes Wolnzach in einem Fachmarkttagglomerationsbereich, und ist über die Hopfenstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Durch den angrenzenden Geh- und Radweg ist der Vorhabenstandort aus dem benachbarten Umfeld fußläufig gut erreichbar.

Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, ist noch in einer fußläufig verträglichen Erreichbarkeit gegeben. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Haltestelle Eisenheimerstraße – südlich des Plangebietes) befindet sich in rund 550 m Entfernung zum Projektstandort

5.3.1 (Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden, ...*

5.3.2 (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.....

Das Umfeld des Projektstandortes wird geprägt durch eine Vielzahl an Fachmärkten in direkter Nähe, und kann daher als städtebaulich integrierter Standort betrachtet werden.

6.2.1 (Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Auf der westlichen Dachfläche des Bestandsgebäudes der Aldi GmbH & Co. KG ist bereits ein Bestand an Photovoltaikanlagen vorhanden. Die Kunden der Aldi-Filiale werden durch eine Infotafel im Eingangsbereich über den durch die Photovoltaikanlagen produzierten Strom informiert.

Regionalplan

Der Markt Wolnzach liegt gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt (Region 10, Juni 2013) in der Nähe der überregional bedeutenden Entwicklungsachse Ingolstadt - Pfaffenhofen a. d. Ilm, sowie innerhalb des allgemeinen ländlichen Raums. Der Markt Wolnzach ist als Unterzentrum dargestellt.

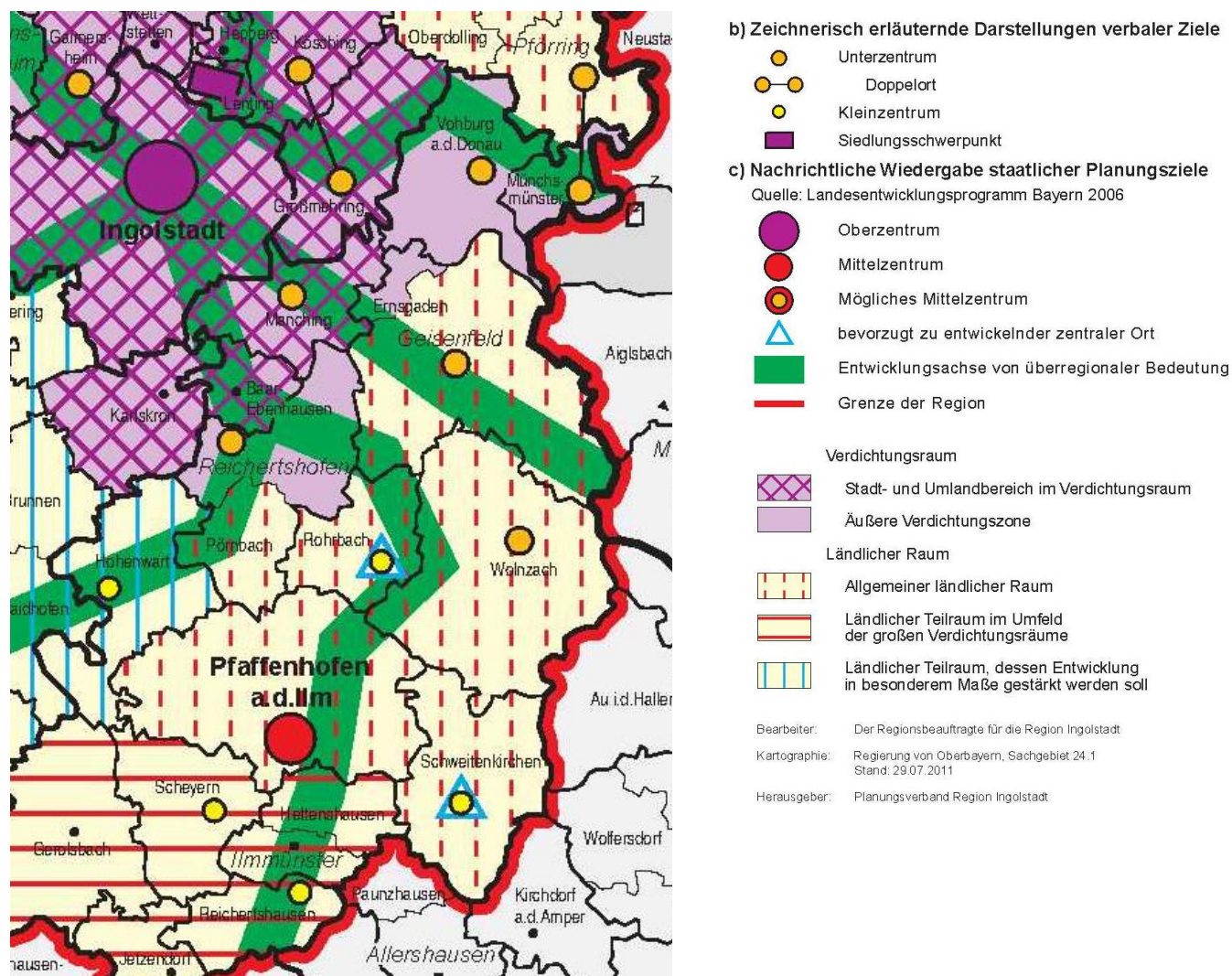


Abb. 2 Auszug Regionalplan Region 10 Ingolstadt, Karte 1, Quelle: http://www.region-ingolstadt.bayern.de/regplan/reg_alt.htm, aufgerufen: 31.10.2013

Für den Markt Wolnzach lassen sich aus dem Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze ableiten.

(A IV 4 Z) Als Unterzentren zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienst-

leistungen des qualifizierten Grundbedarfs werden bestimmt: ...

Im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm:

Geisenfeld
Manching
Reichertshofen
Vohburg a.d.Donau
Wolnzach ...

(A IV 5 G) Es ist anzustreben, dass die Unterzentren insbesondere Funktionen der gewerblichen Entwicklung und der Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen erfüllen. ...

(B IV 3.1 G) In der Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft angestrebt werden.

(B IV 3.2 G) Die Warenversorgung der Bevölkerung soll wohnortnah auf der jeweiligen Bedarfsstufe gewährleistet sein. Die dezentrale Versorgungsstruktur mit ihrer großen Vielfalt des Angebots soll erhalten bleiben und gestärkt werden.

(B IV 3.2.1 Z) In allen Gemeinden soll die örtliche Grundversorgung mit Waren gewährleistet werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach, ist der Geltungsbereich als Sondergebiet dargestellt. Begrenzt wird der Vorhabenstandort durch das umliegende Straßenverkehrsnetz, sowie in Osten und Westen durch ein festgelegtes Gewerbe- und Mischgebiet. Am nordöstlichen Gebietsrand des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan eine rund 20 m breite Eingrünung gegenüber der Staatsstraße dargestellt. Die dichte Eingrünung am nordöstlichen Gebietsrand, sowie die südwestliche, Straßenbegleitende Baumreihe bilden den Bestand.



Abb. 3: gültiger Flächennutzungsplan Markt Wolnzach (Fassung 2000), Quelle: Marktverwaltung Wolnzach

5. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

5.1 Anlass der Planung

Aufgrund der geänderten Kundenbedürfnisse und Einkaufsgewohnheiten möchte die Aldi GmbH & Co. KG ihren Kunden eine ansprechende und großzügigere Warenpräsentation anbieten, und daher ihre Verkaufsfläche um rund 230 m² (von 870 m² auf 1.093 m²) erweitern. Durch die Filialerweiterung der Aldi-Filiale im Markt Wolnzach soll mit der Verkaufsflächenerweiterung zugleich die Lagerfläche vergrößert werden. Der Ausbau der Lagerflächen führt zu einer übersichtlicheren Lagerhaltung, sowie dazu, dass durch die neu gewonnenen Lager- und Verkaufsflächen die Transport- und Logistikkosten, sowie der LKW-Verkehr auf den Straßen, reduziert werden können. Weiterhin können durch die Erweiterung der Aldi-Filiale die internen Arbeitsabläufe wie z.B. Bestellungen auslösen, Regalauffüllung, vereinfacht werden. Die Erweiterung der Filiale ist nach Süden und Westen geplant. Das Warenangebot der Aldi GmbH & Co. KG bleibt durch die Filialerweiterung unberührt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das sich innerhalb des Geltungsbereiches befindende Grundstück wird als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Mit Ausnahme der Teile des Geltungsbereiches, in denen private Grünflächen festgesetzt sind, werden mit der vorliegenden Planung Einzelhandelsgebäude sowie private Parkplatzflächen „Pkw-Stellplätze“ festgesetzt.

Festgesetzt wird:

SO: Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“

Zulässig sind nur Lebensmittel-Discounter nach der Betriebstypenbeschreibung "Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010" (BBE Handelsberatung/Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie München). Diese ist als Anlage Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Verkaufsfläche darf 1.100 m² nicht überschreiten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Aldi-Filiale wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 0,3 festgesetzt. Weiterhin werden im Bebauungsplan die maximal zulässige Geschosshöhe (1 Geschoss) und die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe mit 4,0 m bzw. 8,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die FOK des bestehenden ALDI-Marktes mit 406,024 m üNN festgesetzt. Die Geländehöhe der Hopfenstraße (Deckelhöhe des Schachtes Nr. M08099 bei 406,07 m üNN) ist als Vergleichshöhe nachrichtlich dargestellt (außerhalb des Geltungsbereiches gelegen).

Da die Aldi-Filiale eine Gebäudelänge von 50 m überschreitet, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen dem baulichen Umfeld der Aldi-Filiale. Auch die erweiterte Aldi-Filiale fügt sich somit harmonisch in die bebaute Umgebung ein.

5.4 Bauliche Ordnung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt. Das in der Planzeichnung dargestellte Baufenster wurde um die Erweiterungsfläche angepasst. Da eine Erweiterung der Aldi-Filiale nach Norden nicht möglich ist, findet der Anbau

nach Süden und Westen statt. Aufgrund dessen fallen im Bereich des Stellplatzangebots auf dem Grundstück der Aldi-Filiale einige Stellplätze weg. Dennoch ist durch die Erweiterung das erforderliche Stellplatzangebot gesichert. Der nachfolgende Stellplatznachweis (Scherr + Klimke, 2014) beruht auf der *Satzung des Marktes Wolnzach über die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Ablöseverträge für Kraftfahrzeugstellplätze vom 12.01.1991* (sowie der nachfolgenden verbindlichen Änderungen), wonach für gewerbliche Anlagen die IMBek. vom 12.02.1978, Anlage zu Abschnitt 3 MABL S. 181 der Berechnung zu Grunde zu legen ist:

Stellplatzbedarf Verkaufsfläche: 1.093 m ² / 15 m ² Verkaufsfläche =	73 STP
Stellplatzbedarf Lagerfläche: 559 m ² / 90 m ² Lagerfläche =	6 STP
Stellplatzbedarf Verwaltungsräume: 37 m ² / 35 m ² Nutzfläche =	1 STP
Stellplatzbedarf Aldi =	80 STP

Auf dem Grundstück der Aldi-Filiale müssen demnach unter Berücksichtigung der Erweiterungsflächen mind. 80 Stellplätze nachgewiesen sein. Mit einem geplanten Stellplatzangebot von 107 Stellplätzen wird die Stellplatzanforderung erfüllt.



Abb. 4 und 5 Blick auf bestehenden Zufahrtsbereich und die Eingangssituation, Süd – Nord, Nord - Süd

5.5 Grünplanung

Private Grünflächen:

Die privaten Grünflächen wurden bereits in der Vergangenheit hergestellt. So entsprechen eine dichte Eingrünung mit Gehölz und Strauchpflanzungen, im Nordwesten entlang der Staatsstraße 2049, sowie die bestehende straßenbegleitende Baumreihe entlang der Hopfenstraße, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Um die bestehende Parkplatzgestaltung wieder herzustellen werden die im Zuge der Filialerweiterung wegfallenden Bäume (3 Spitzahorn), im Bereich des zukünftigen Filialeingangs wieder angepflanzt. Die Anpflanzung erfolgt als Neupflanzung. Bis auf die 3 zu rodenden Spitzahorne kommt es im Rahmen der Filialerweiterung zu keinem Verlust der Vegetationsbestände.



Abb. 6 und 7: Blick auf die dichte Eingrünung im Nordosten sowie auf die straßenbegleitende Baumreihe entlang der Hopfenstraße im Südwesten.



Abb. 8: Blick auf den bestehenden Filialeingang und die zu entfernenden 3 Spitzahorne

5.6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Da es sich bei der Erweiterung der Aldi-Filiale um eine rein flächenmäßige Erweiterung handelt, und das Warensortiment nicht weiter ausgebaut wird, bestehen keine wesentlichen Auswirkungen auf die vorhandene Nahversorgungsstruktur.

Naturschutzfachlich entstehen, aufgrund der Erweiterung auf bereits versiegeltem Grund, und bis auf die Rodung der 3 Parkplatzbäume (Spitzahorn), keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Vgl. Ziffer 7).

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Für die Kunden der Aldi-Filiale erfolgt die verkehrliche Erschließung über die südwestlich verlaufende Hopfenstraße. Die Aldi-Filiale ist über zwei Anschlusspunkte an die Hopfenstraße angebunden. Im Weiteren ist das Grundstück an den öffentlichen Geh- und Radweg parallel zur Hopfenstraße angeschlossen. Eine direkte fußläufige Verbindung zwischen dem angrenzenden Vollsortimenter EDEKA und der Fachmarktfiliale Rossmann besteht ebenfalls über den Geh- und Radweg entlang der Hopfenstraße. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Elsenheimerstraße) befindet sich in rund 550 m Entfernung südöstlich in Richtung Zentrum. Die Haltestelle Elsenheimerstraße befindet sich somit noch in fußläufig verträglicher Entfernung.



Abb. 9 und 10: Blick auf den parallel zur Hopfenstraße verlaufende Geh- und Radweg

Zur Verbesserung der örtlichen Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer ist im Bebauungsplan ein 2 m breiter Streifen für die Errichtung eines öffentlichen Geh- und Radweges entlang des Glasmühlweges (= Verbindungsstraße zwischen Hopfenstraße und Ingolstädter Straße; derzeit beidseitig ohne Geh- oder Radweg) an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches zur benachbarten Flurnummer 970/2 festgesetzt. Dieser Weg bildet einen Lückenschluss zwischen den vorhandenen Wegen entlang der Ingolstädter Straße und der Hopfenstraße, verbessert so die Durchlässigkeit des Sonder- und Gewerbegebietes für Fußgänger und Radfahrer und ermöglicht eine sichere Fuß- und Radverbindung zur nächstgelegenen Bushaltestelle. Aufgrund der örtlichen Situation mit einer Böschung am nordwestlichen Wegrand kann der Weg nur mit einer Breite von 2 m erstellt werden. Der unterdimensionierten Realisierbarkeit des Weges wird daher Vorrang vor den fachlichen Empfehlungen (z.B.: EAR 05) eingeräumt.

6.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Wärme, Telekommunikation) ist bereits gegeben und muss nicht umgebaut werden.

6.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls über das bereits vorhandene Stromnetz. Da generell ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden, besteht auf den Dachflächen der Aldi-Filiale bereits ein Bestand an Photovoltaikanlagen, der evtl. noch auf die östlichen Dachflächen erweitert werden soll.

6.4 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über die Hopfenstraße in den vorhandenen Abwasserkanal abgeleitet. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird grundsätzlich auf dem Grundstück versickert. Dabei wird das Oberflächenwasser des Parkplatzes in die vorhandenen Mulden-Rigolen, das Dachwasser in die vorhandenen Füllkörperrigolen geleitet. Für das Einleiten von anfallendem Niederschlagswasser auf dem Firmengelände der Fa. Aldi existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis über Mulden-Rigolen in das Grundwasser.

Nachdem die Versickerung auf diesem Gelände etwas schwierig ist, wird bei allen Rigolen über eingebaute Drosselschächte ein Teil des Regenwassers, welcher nicht versickert werden kann, kontinuierlich in den Mischwasserkanal eingeleitet. Durch Herrn Regierungsbaumeister Dipl.- Ing. Fuchs wurde erlaubt bei einer gesamten Regenspense von ca. 72 l/s maximal 10,0 l/s über vorgenannte Drosseln einzuleiten. In der wasserrechtlichen Erlaubnis für das Einleiten von abgeschla-

genem Mischwasser im Einzugsgebiet der Kläranlage Wolnzach ist das Gebiet der Fa. Aldi im Mischsystem berücksichtigt gewesen.

Bei Erweiterung des ALDI Marktes wird es nötig, für die Differenzmenge des anfallenden Regenwassers zwischen Dach- und Parkplatzfläche eine vorhandene Füllkörperrigole zu vergrößern.

7. Kosten

Die Planung und Ausführung der baulichen Vorhaben wird im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt.

8. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland (SO - `größfl. Einzelhandel`)	6.201 m ²
Private Grünfläche	2.821 m ²
<hr/>	
Bruttobaufläche / Geltungsbereich B-Plan	9.022 m ²

Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung / Stellplatzberechnung

(Quelle: Scherr + Klimke Architekten Ingenieure vom 28.03.2014)

BESTAND

Berechnung der Grundflächenzahl

Grundstücksgröße:	=	9.022,00 m ²
Grundfläche Aldi:	=	1.432,14 m ²
Fläche Stellplätze, Zufahrten, Fahrspuren und Anlieferung:	=	4.649,73 m ²
	=	6.081,87 m ²
Grundflächenzahl: 6.081,87 m ² / 9.022,00 m ²	=	0,67

Berechnung der Geschoßzahl

Geschossfläche Aldi:	=	1.432,14 m ²
Geschoßflächenzahl: 1.432,14 m ² / 9.022,00 m ²	=	0,16

Stellplatzberechnung

Stellplatzbedarf Verkaufsfläche: 870 m ² / 15 m ² Verkaufsfläche	=	58 STP
Stellplatzbedarf Lagerfläche: 390 m ² / 90 m ² Lagerfläche	=	4 STP
Stellplatzbedarf Verwaltungsräume: 37 m ² / 35 m ² Nutzfläche	=	1 STP
Stellplatzbedarf Aldi	=	63 STP

Auf dem Grundstück sind 144 Stellplätze vorhanden.

Bestand mit Erweiterung

Berechnung der Grundflächenzahl

Grundfläche Aldi:	=	1.854,65 m ²
Fläche Stellplätze, Zufahrten, Fahrspuren und Anlieferung:	=	4.311,83 m ²
	=	6.166,48 m ²
Grundflächenzahl: 6.166,48 m ² / 9.022,00 m ²	=	0,68

Berechnung der Geschoßzahl

Geschossfläche Aldi:	=	1.854,65 m ²
Geschoßflächenzahl: 1.854,65 m ² / 9.022,00 m ²	=	0,21

Stellplatzberechnung

Stellplatzbedarf Verkaufsfläche: 1.093 m ² / 15 m ² Verkaufsfläche	=	73 STP
Stellplatzbedarf Lagerfläche: 559 m ² / 90 m ² Lagerfläche	=	6 STP
Stellplatzbedarf Verwaltungsräume: 37 m ² / 35 m ² Nutzfläche	=	1 STP
Stellplatzbedarf Aldi	=	80 STP

Auf dem Grundstück sind 107 Stellplätze vorhanden.

Ingolstadt, 11.02.2014, 24.06.2014, 08.01.2015

Alois Rieder, Landschaftsarchitekt
Alexandra Reff, B. Eng. Landschaftsarchitektur

L:\A278_ALDI Wolnzach\text\Begründung\20150108_Satzung.docx

Anlage:

Betriebstypenbeschreibung „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010“