



**REGIERUNG VON MITTELFRANKEN**  
**- höhere Landesplanungsbehörde -**

## **LANDESPLANERISCHE BEURTEILUNG**

für die

**geplante Errichtung eines Fachmarktzentrums  
„AischPark Center“ in Höchststadt a. d. Aisch,  
Landkreis Erlangen-Höchststadt**

**Projektträger:**  
AischPark Center GmbH  
Herr Arndt Zauritz  
An der Breitenau 2  
96052 Bamberg

Nr.: 24-8217.2-12/15

## Inhaltsübersicht

A	Gesamtergebnis .....	1
B	Untersuchtes Vorhaben .....	2
C	Angewandtes Verfahren .....	3
	1. Rechtsrahmen, Maßstab und Bindungswirkung des Raumordnungsverfahrens .....	3
	2. Verfahrensablauf, Beteiligte Stellen, Öffentlichkeitsbeteiligung .....	3
D	Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen, Anhörungsergebnis .....	5
	1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung .....	5
	2. Raumstruktur.....	6
	3. Siedlungsstruktur .....	7
	4. Verkehr .....	8
	5. Wirtschaft .....	11
	5.1 Landwirtschaft.....	11
	5.2 Einzelhandel .....	12
	5.2.1 Darstellung der Standort- und Wettbewerbssituation in Höchststadt .....	12
	5.2.2 Darstellung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet .....	13
	5.2.3 Prognostizierte Umsatzumverteilungen und städtebauliche Auswirkungen .....	14
	5.2.4 Einschlägige Ziele und Anhörungsergebnisse .....	15
	5.2.4.1 Lage im Raum - LEP 5.3.1 (Z).....	16
	5.2.4.2 Lage in der Gemeinde - LEP 5.3.2 (Z).....	16
	5.2.4.3 Zulässige Verkaufsflächen - LEP 5.3.3 (Z) .....	19
	6. Energieversorgung.....	29
	7. Freiraumstruktur.....	29
	8. Soziale und kulturelle Infrastruktur .....	30
E	Raumordnerische Gesamtabwägung.....	30
F	Hinweise.....	31

## A Gesamtergebnis

Das geplante Fachmarktzentrum „AischPark Center“ in Höchststadt a. d. Aisch entspricht den Erfordernissen der Raumordnung bei Beachtung folgender Maßgaben:

- 1 In einer Verkehrsuntersuchung ist die Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrsknotenpunkte gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) nachzuweisen. Dabei sollte eine auf Basis der abschließenden Projektplanung aktualisierte Verkehrserzeugungsberechnung zugrunde gelegt werden.
- 2 Eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sicherzustellen. Dabei ist die Bedienung mindestens einer Haltestelle in höchstens 500 m Gehdistanz mit mehreren An- und Abfahrten während der Öffnungszeiten zu gewährleisten.
- 3 Die zulässige Gesamtverkaufsfläche ist auf maximal 13.140 m<sup>2</sup> zu beschränken.
  - 3.1 Für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke) ist die Verkaufsfläche auf höchstens 2.800 m<sup>2</sup> zu beschränken.
  - 3.2 Für die Sortimente des Innenstadtbedarfs ist die Verkaufsfläche jeweils auf maximal nachfolgende Größen zu beschränken:
 

• Drogerie- und Parfümeriewaren	630 m <sup>2</sup>
• Arzneimittel, medizinische u. orthopädische Produkte	250 m <sup>2</sup>
• Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse	120 m <sup>2</sup>
• Bekleidung	2.950 m <sup>2</sup>
• Schuhe	570 m <sup>2</sup>
• Sport- und Campingartikel	400 m <sup>2</sup>
• Elektronikartikel	1.100 m <sup>2</sup>
• Lederwaren	100 m <sup>2</sup>
• Uhren und Schmuck	100 m <sup>2</sup>
• Haushaltswaren/ Glas, Porzellan, Keramik/ Geschenkartikel	140 m <sup>2</sup>
• Sonderposten/ Multisortimenter	430 m <sup>2</sup>
• Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	550 m <sup>2</sup>
  - 3.3 Für den sonstigen Bedarf ist das zulässige Sortiment entsprechend der konkreten Planung zu beschränken auf Gartenartikel/Gartenbedarf/Pflanzen, Möbel und zoologischen Bedarf. Die Verkaufsfläche für sonstigen Bedarf darf insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und darf im Sortiment Zoologischer Bedarf 1.700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente des Gartencenters darf 450 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 4 Der Oberflächenabfluss ist - insbesondere in der Spitze - durch geeignete Maßnahmen zu minimieren. Es sind Berechnungen bzw. Nachweise zum Aufkommen, zu Abfluss und Rückhaltung von Oberflächenwassern vorzulegen.

Diese landesplanerische Beurteilung enthält darüber hinaus eine Reihe von Hinweisen aus der Anhörung, die für die örtliche Planung von großer Bedeutung und in kommunalen Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen aber mangels überörtlicher Relevanz dem Regelungsbe- reich der Raumordnung entzogen sind.

## **B Untersuchtes Vorhaben**

Die AischPark Center GmbH aus Bamberg bzw. die Initiatoren des Projektes waren seit mehreren Jahren im Gespräch u. a. mit den Sachgebieten Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie Städtebau der Regierung von Mittelfranken bezüglich eines geplanten Einkaufszentrums in Höchststadt a. d. Aisch. Im Januar 2013 wurde erstmals ein konkretes Nutzungskonzept für ein geplantes AischPark Center am Kieferndorfer Weg im Osten von Höchststadt besprochen. Das geplante Flächen- und Nutzungskonzept wurde danach mehrfach verändert, insbesondere war ursprünglich der Lebensmittel-Vollsortimenter Rewe mit eigenem Parkplatz östlich des um einen gemeinsamen Parkplatz arrangierten Einkaufszentrums geplant und der geplante Nutzungsumfang war insgesamt etwas größer.

Der Standort am Kieferndorfer Weg umfasst die Grundstücke Flurnummern 885-895, 945 und 946 der Gemarkung Höchststadt mit rund 8,1 ha Fläche und wird zu etwa 3,3 ha vom Reit- und Fahrverein Höchststadt als Pferdekoppeln und Turnierplatz genutzt. Der weitere Teil der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt bzw. liegt brach. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist er als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Stadt Höchststadt hat mit Beschluss vom 27.07.2015 die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Inhalt des Teilbereiches 17.04 ist die Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel für das geplante AischPark Center.

Der Vorhabenstandort grenzt im Westen an ein Umspannwerk, das dort am Rand des Hauptortes, genauer des Wohngebietes „Höchststadt-Ost“ liegt. Im Süden befindet sich das noch nicht voll belegte Gewerbegebiet „Medbacher Weg“ und im Osten eine Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes „Medbacher Weg“. Dabei sind die unmittelbar im Osten angrenzenden Grundstücke noch unbelegt. Im Norden befindet sich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung und Sport“, welches eine Reithalle und ein Freibad beinhaltet sowie weiter nördlich die Sportanlagen des Tennisvereins TC-Höchststadt. Der Kieferndorfer Weg erschließt von Höchststadt kommend insbesondere jenes Freibad sowie eine Discothek/Spielothek und Lagerhaltungsbetriebe von C&A und Lekkerland.

Das hier gegenständliche Nutzungskonzept mit 18.470 m<sup>2</sup> Nutzfläche sieht 25 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen 16.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor, die sich allesamt um einen gemeinsamen Parkplatz arrangieren und jeweils getrennte Eingänge haben sollen. In den Obergeschossen sind als weitere Nutzungen u. a. ein Fitnessstudio, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie geplant. In der Mitte der Hauptstellplatzanlage soll ein Gastro Tower mit Gastronomiebetrieben und Werbeflächen angesiedelt werden. Der zentrale Parkplatz würde über zwei Zu- und Ausfahrten für Pkw vom Kieferndorfer Weg im Norden aus angefahren. Zusätzlich ist ein zweiter, kleinerer Parkplatz im südwestlichen Teil geplant, der von einer weiteren Zufahrt von der Straße Große Bauerngasse über die Straße Am Strauchgraben von Süden her angefahren würde. Insgesamt sind ca. 670 bis 750 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

An den drei vom zentralen Parkplatz abgewandten Seiten ist jeweils eine Anlieferung geplant, wobei nur auf der Südseite die Zu- und Ausfahrt zusammen mit Kundenfahrzeugen erfolgt; die anderen Seiten erhalten jeweils eine eigene Zu- und Ausfahrt nur für Lieferverkehr.

Ankermieter wären auf der Ostseite ein Rewe Lebensmittel- und Getränkemarkt, ein dm-Drogeriefachmarkt sowie Bekleidungsfachmärkte, darunter H&M, auf der Westseite ein Gartencenter (z.B. Dehner), der Lebensmitteldiscounter Netto sowie ein Elektronikfachmarkt (z.B. Expert oder Euronics). Ergänzt wird dies durch Fachmärkte unterschiedlicher Sortimente (u. a. Sport, Schuhe, Lederwaren, Haushaltswaren):

<b>Sortiment</b>	<b>Geplante Verkaufsfläche</b>
Lebensmittel und Getränke	3.050 m <sup>2</sup>
Drogerie- und Parfümeriewaren	700 m <sup>2</sup>
Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte	270 m <sup>2</sup>
Bekleidung	4.770 m <sup>2</sup>
Schuhe	570 m <sup>2</sup>
Sport- und Campingartikel	650 m <sup>2</sup>

Elektronikartikel	1.100 m <sup>2</sup>
Lederwaren	100 m <sup>2</sup>
Uhren und Schmuck	275 m <sup>2</sup>
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren	140 m <sup>2</sup>
Sonderposten	450 m <sup>2</sup>
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	1.075 m <sup>2</sup>
Möbel	
Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen	3.000 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>16.150 m<sup>2</sup></b>

## **C Angewandtes Verfahren**

### **1. Rechtsrahmen, Maßstab und Bindungswirkung des Raumordnungsverfahrens**

Gemäß Art. 24 Abs. 1 BayLplG ist der Anwendungsbereich eines Raumordnungsverfahrens eröffnet, wenn ein Vorhaben erheblich überörtlich raumbedeutsam ist. Das geplante Einkaufszentrum ist erheblich überörtlich raumbedeutsam und zwar aufgrund seines überörtlichen Einzugsgebietes und der voraussichtlichen Verkehrswirkungen. Ein Raumordnungsverfahren ist auch geeignet, vorab zu klären, insbesondere ob die geplanten Festsetzungen zu sortimentspezifischen Verkaufsflächen raumverträglich sind.

Als Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens wurden die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und ferner die Raumordnungsgrundsätze gem. Art. 6 Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG) herangezogen. Zu berücksichtigen sind grundsätzlich auch sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

Während die Grundsätze der Raumordnung gegeneinander und untereinander abzuwägen sind, begründen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für öffentliche Stellen und für Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben die Pflicht zur Beachtung (Art. 3 Abs. 1 BayLplG), für die Träger der Bauleitplanung darüber hinaus die Pflicht zur Anpassung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

### **2. Verfahrensablauf, Beteiligte Stellen, Öffentlichkeitsbeteiligung**

Das Raumordnungsverfahren wurde mit RS vom 30.09.2015 mit der Beteiligung der gem. Art. 26 Abs. 4 BayLplG von dem Vorhaben berührten öffentlichen Stellen und sonstigen Planungsträger eingeleitet. Die Beteiligung umfasst die Behörden und Gemeinden im Einzugsgebiet, nach Naturschutzrecht anerkannte Vereine, soweit sie in ihrem satzungsgemäßen Aufgabenbereich berührt sein können, und die betroffenen Wirtschafts- einschließlich Landwirtschaftsverbände sowie die Öffentlichkeit.

Einwendungen brachten vor:

- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken
- Stadt Erlangen
- Stadt Neustadt a. d. Aisch
- Markt Wachenroth
- Gemeinde Adelsdorf
- Gemeinde Hemhofen
- Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf
- Verwaltungsgemeinschaft Uehlfeld
- Handelsverband Bayern e. V.
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken
- ADFC Erlangen

Hinweise bzw. Maßgaben formulierten:

- Planungsverband Region Nürnberg
- Landratsamt Erlangen-Höchstadt
- Stadt Herzogenaurach
- Gemeinde Hallerndorf
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach
- Bayerischer Bauernverband – Hauptgeschäftsstelle Mittelfranken
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH (VGN)
- Bayernwerk AG
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme ohne Einwand abgegeben:

- Stadt Höchstadt a. d. Aisch
- Regierung von Oberfranken
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
- Landratsamt Bamberg
- Markt Hirschaid
- Markt Weisendorf
- Gemeinde Frensdorf
- Gemeinde Pommersfelden
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
- Main-Donau Netzgesellschaft mbH
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Gemeinde Gremsdorf
- Gemeinde Mühlhausen
- Gemeinde Lonnerstadt
- Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Landesbund für Vogelschutz e. V.
- E.ON Netz GmbH und E.ON Energie AG -> weitergeleitet an zuständige Bayernwerk AG
- Bund der Selbstständigen / Deutscher Gewerbeverband, Landesverband Bayern e. V.
- Bezirk Mittelfranken

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung in den beteiligten Gemeinden und Einstellung der Verfahrensunterlagen in das Internet durch die Regierung von Mittelfranken. Auf die Beteiligungsmöglichkeiten war zuvor ortsüblich durch Bekanntmachung bzw. Pressemitteilung hingewiesen worden. Aus der Öffentlichkeit wurden 47 Äußerungen, zumeist von Geschäftsinhabern aus der Höchstädter Innenstadt und aus der Umgebung sowie von Bürgern aus Höchstadt, vorgebracht.

Im Rahmen eines internen Anhörungsverfahrens wurden zudem die betroffenen Sachgebiete der Regierung von Mittelfranken beteiligt, nämlich SG 21 Handel und Gewerbe, SG 31 Straßenbau, SG 34 Städtebau, SG 51 Naturschutz und SG 52 Wasserwirtschaft.

Nachdem die durchgeführte Anhörung eine Reihe von Fragen aufwarf, wurde der Antragstellerin mit Schreiben vom 24.11.2015 Gelegenheit eingeräumt, sich zu diesen offenen Fragen bzw. Kritikpunkten zu äußern. Hierzu reichte sie am 26.02.2016 eine „Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen im Projekt Aischparkcenter in Höchstadt an der Aisch“ (GMA Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH) ein. Diese enthält insbesondere eine von mehreren Verfahrensbeteiligten geforderte Aufnahme der Wettbewerbssituation und Bewertung der Wettbewerbsauswirkungen

auf (innerstädtische) Einzelhandelsstrukturen. Das Gutachten entspricht hiesigen Erachtens dem Stand der Handelswissenschaft und prognostiziert die Umsatzerwartungen nach Sortimenten nach dem Marktanteilskonzept unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, d. h. es beschreibt, welchen Anteil des sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumens in den projektrelevanten Sortimentsbereichen gebunden wird. In einem Kaufkraftbewegungsmodell wurden dann unter Berücksichtigung der Attraktivität der Wettbewerbsstandorte und der räumlichen Distanzen die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Wettbewerbsstandorte prognostiziert.

## **D Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen, Anhörungsergebnis**

### **1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung**

#### Erfordernisse der Raumordnung

Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben dazu beizutragen, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen Bayerns zu schaffen, insbesondere indem sie die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung u. a. von Arbeitsplätzen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern schaffen bzw. erhalten (vgl. LEP 1.1.1 (Z)).

Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (vgl. LEP 1.1.2 Abs. 3 (G)). Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, ist der demographische Wandel zu beachten (vgl. LEP 1.2.1 Abs. 2). Insbesondere bei der Daseinsvorsorge stehen deshalb die nicht mobilen Bevölkerungsgruppen, z. B. ältere Menschen und deren Möglichkeiten, sich wohnortnah mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen können, im Fokus. Auch die IHK betont die Bedeutung einer fußläufigen Nahversorgung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels.

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (vgl. LEP 1.1.3 (G)). Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (vgl. LEP 1.3.1 (G)).

Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen (RP 7 A I 6 (alt)).

#### Ergebnisse der Anhörung

Vom Handelsverband Bayern e. V., von der Industrie- und Handelskammer Nürnberg (IHK), von der Handwerkskammer Nürnberg (HWK), vom Regionalen Planungsverband Westmittelfranken sowie von den Städten Erlangen und Neustadt a. d. Aisch, dem Markt Uehlfeld, der Gemeinde Heßdorf und mehreren Teilnehmern der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das Vorhaben als teils völlig überdimensioniert bzw. nicht bedarfsgerecht bezeichnet. Die IHK äußert Einverständnis mit dem Bestreben der Stadt Höchststadt nach einer Verbesserung der Nahversorgung in Form eines Vollsortimenters und in der Angebotserweiterung von Gütern nicht innenstadtrelevanter Sortimente (wie z. B. Gartenmarkt). Dieses Ziel ließe sich bereits durch ein kleineres Projekt mit entsprechenden Sortimentsschwerpunkten erreichen. Der Regionale Planungsverband Westmittelfranken äußert, dass Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der umliegenden Gemeinden, d. h. auch des direkt benachbarten Marktes Uehlfeld und der Stadt Neustadt a. d. Aisch nicht ausgeschlossen seien. Die Gemeinden Hemhofen und Heßdorf gehen explizit von nachteiligen Auswirkungen auf ihre Versorgungsstrukturen aus. Die Gemeinde Adelsdorf befürchtet dies speziell für die Versorgung mit Lebensmitteln.

Eine autozentrierte Verkehrs- und Siedlungspolitik führe dazu, dass die Gemeinden und Städte an Lebenswert verlieren, so der ADFC Erlangen. Jugendliche, Senioren und sozial Benachteiligte ohne eigenen Pkw würden das Einkaufszentrum nur schwer erreichen, während zu befürchten sei, dass ihre jetzigen Einkaufsmöglichkeiten aufgrund der wachsenden Konkurrenz

schließen müssen. Die autoorientierte Lage und das stark erhöhte Verkehrsaufkommen widersprechen auch dem Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und der Reinhaltung der Luft.

### Landesplanerische Bewertung

Zu den Aspekten Erreichbarkeit, Verkehrsaufkommen und dessen Wirkungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf Abschnitt D.4 (S. 9f.) verwiesen. Insgesamt entspricht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung im Hinblick auf die Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung – Gleichwertigkeit, Nachhaltigkeit, demographischer Wandel und Klimawandel – nur, wenn die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sichergestellt ist und wenn im Sinne gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen dafür Sorge getragen wird, dass Versorgungsstrukturen anderer Gemeinden im Einzugsgebiet des Vorhabens nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. auch D 5.2, S. 19f.). Dies wird durch die Maßgaben 2 und 3 sichergestellt.

## **2. Raumstruktur**

### Vorbemerkung

Höchstadt a. d. Aisch ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern –LEP– als Mittelzentrum ausgewiesen und raumstrukturell dem Verdichtungsraum zugeordnet (vgl. Anhang 2 des LEP Strukturkarte). Soweit der Regionalplan Region Nürnberg in einzelnen Kapiteln noch nicht fortgeschrieben ist, beziehen sich die Fachkapitel teilweise auf den Stand des LEP 1994, worin Höchststadt als mögliches Mittelzentrum ausgewiesen war und zum nordwestlichen Teil des Mittelbereiches Erlangen sowie zum Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen gehörte.

### Erfordernisse der Raumordnung

Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen (LEP 2.1.1 (G)). Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten (LEP 2.1.2 Abs. 2 (G)). Mittel- und Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten (LEP 2.1.2 Abs. 3 (G)).

Die Zentralen Orte sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (vgl. LEP 2.1.6 Abs. 2 (G)). Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (LEP 2.1.7 (G)).

Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren (LEP 2.1.4 (Z)). Der Siedlungs- und Versorgungskern einer Gemeinde ist die Siedlungseinheit, in der bestehende zentralörtliche Einrichtungen sowie Wohn- und Arbeitsstätten konzentriert sind. Er umfasst nicht nur den örtlichen Versorgungsbe- reich (z.B. Marktplatz) dieser Siedlungseinheit, sondern auch die hiermit im baulichen Zusammenhang stehenden Flächen wie z.B. Wohn- und Gewerbegebiete (Begründung zu LEP 2.1.4). Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass (...) sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, (...) (LEP 2.2.7 (G)). In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (LEP 2.2.8 (Z)). Die Industrieregion Mittelfranken [heute Region Nürnberg] soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und



sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern (RP 7 A II 1.1).

### Ergebnisse der Anhörung

Der Regionale Planungsverband Region Westmittelfranken sorgt sich, dass die Funktionsfähigkeit der Versorgungsstrukturen des Kleinzentrums Uehlfeld und des Mittelzentrums Neustadt a. d. Aisch nicht zweifelsfrei gewährleistet bleibt. Nach Ziel RP 8 A III (neu) 2 sollen die zentralen Orte so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von zwei Teilnehmern vorgebracht, Höchststadt als Mittelzentrum habe die Aufgabe, die Grundversorgung seines Mittelbereiches sicherzustellen. Dieser dürfe sich nicht gravierend mit den Versorgungsbereichen angrenzender Mittel- und Oberzentren überschneiden. Im vorliegenden Fall ginge der dargestellte Einzugsbereich jedoch weit über dieses Gebiet hinaus und greife nicht unwesentlich in die benachbarten Mittel- und Oberbereiche ein. Deswegen liege ein Verstoß gegen das landesplanerische Kongruenzgebot vor. Hingewiesen wird darauf, dass bestimmte Labels (z. B. H&M, dm und Depot) bzw. ein bestimmter Mietermix eine Fernwirkung entfalten und das Einzugsgebiet vergrößerten.

Unter anderem der Handelsverband Bayern e. V. und mehrere Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung bezweifeln die in den Verfahrensunterlagen genannten Sortimentslücken im bisherigen Angebot des Höchststädter Einzelhandels. Es wurde auf diverse Sortimentsüberschneidungen aufmerksam gemacht.

### Landesplanerische Bewertung

Das Vorhaben entspricht dem Versorgungsauftrag an das Mittelzentrum Höchststadt a. d. Aisch, die Grundversorgung und darüber hinaus die Versorgung mit Waren des gehobenen Bedarfs für ihr Einzugsgebiet zu decken (vgl. LEP 2.1.2, 2.1.3, 2.1.6 und 2.1.7 (G)).

Der Vorhabenstandort liegt im Sinne der Begründung zu Ziel LEP 2.1.4 am Rand des Siedlungs- und Versorgungskernes von Höchststadt a. d. Aisch, nämlich im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptort.

Das Ziel LEP 5.3.3 zur Bestimmung zulässiger Verkaufsflächen verknüpft das landesplanerische Kongruenzgebot mit dem Beeinträchtigungsverbot, d. h. wenn die sortimentspezifisch auf der Grundlage eines definierten Bezugsraumes bestimmten Verkaufsflächenobergrenzen nicht überschritten werden, wird davon ausgegangen, dass das Einzelhandelsgroßprojekt der Größe und dem Versorgungsauftrag des Zentralen Ortes entspricht und keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte hat. Dies wird durch Maßgabe 3 sichergestellt.

Auf die Versorgungsaufgaben für den Nahbereich von Zentralen Orten in Westmittelfranken, wie vom Regionalen Planungsverband Westmittelfranken unter Bezug auf Ziel RP 8 A III (neu) 2 vorgetragen, hat das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen, da den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfes ein kleineres Einzugsgebiet (Nahbereich) zugrunde gelegt wird, welches nicht über die Regionsgrenze reicht.

Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung in Bezug auf die Raumstruktur.

## **3. Siedlungsstruktur**

Siedlungsstrukturell besteht Höchststadt an der Aisch aus einer Kernstadt und mehreren, teils räumlich deutlich abgesetzten Stadtteilen. Die Kernstadt wird von der Aisch in west-östlicher Richtung durchschnitten und in einen größeren nördlichen Teil mit dem historisch gewachsenen kompakten Stadtkern und einen südlichen, v. a. gewerbliche geprägten Bereich mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben gegliedert. Im Osten des kompakten Stadtkerns befinden sich größere Gewerbegebiete sowie das Wellenfreibad und das Eisstadion.

### Erfordernisse der Raumordnung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 Abs. 2 (G)). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bau-substanz) möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Abs. 2 S. 1 (Z)). Bei der Siedlungstätigkeit soll auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden (RP 7 B II 1.4 (alt)).

### Ergebnisse der Anhörung

Der ADFC Erlangen sowie Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung kritisieren, mit dem geplanten Einkaufszentrum werde im Gegensatz zur angestrebten Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren das Einkaufen an den Stadtrand gedrängt. Verkehr sei aber auf umweltverträgliche Verkehrsträger zu verlagern und Raumstrukturen seien so zu gestalten, dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird.

### Landesplanerische Bewertung

Um das Projekt in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren, müsste die Größenordnung deutlich reduziert werden. Potenziale der Innenentwicklung sind nur eingeschränkt und jedenfalls nicht für ein Vorhaben dieser Größenordnung vorhanden. Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 (Z)) steht dem beantragten Vorhaben daher nicht entgegen. Auch liegt die Fläche im Anschluss an geeignete Siedlungseinheiten (vgl. LEP 3.3 (Z)). Nach Bewertung der höheren Landesplanungsbehörde erfüllt das Vorhaben somit die genannten Voraussetzungen.

Das vorgelegte fachmarkttypische Nutzungskonzept mit großem Parkplatz und ganz überwiegend eingeschossigen Läden ringsum hat allerdings einen hohen Flächenverbrauch (vgl. LEP 3.1 (G)). Dies ist in die Abwägung einzustellen. Möglichkeiten zur Reduzierung des Flächenverbrauchs sind möglichst zu nutzen.

Die Erfordernisse der Raumordnung hinsichtlich der Siedlungsstruktur stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

## **4. Verkehr**

Bezüglich des Individualverkehrs weist Höchststadt innerörtlich und in das Umland eine gute verkehrliche Erschließung auf, da die Kernstadt entlang der Aisch von der Bundesstraße B 470 (Forchheim – Neustadt a. d. Aisch) durchzogen wird. Die Autobahn A3 (Frankfurt a. M. – Passau) quert das Gemeindegebiet nordöstlich der Kernstadt und des Vorhabenstandortes. Zur nächsten Anschlussstelle Höchststadt-Ost beträgt die Zeitdistanz mit dem Pkw vom Vorhabenstandort aus etwa 6 Minuten.

Höchststadt ist in das Busnetz des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) eingebunden, nicht jedoch an das Schienennetz. Die dem Vorhabenstandort nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich am Freibad.

Auf der Grundlage des Mieter-/Branchenbesatzes wurden Verkehrserzeugungsberechnungen durchgeführt. Es wird ein Tagesverkehr (Ziel- und Quellverkehr) von 6.614 Kfz/24h erwartet. In den Abendspitzenstunden werden ca. 740 Kfz/h im Ziel- und 720 Kfz/h im Quellverkehr prognostiziert. Dabei beträgt der Anteil an neu induziertem Verkehr insgesamt 81 %; der kleinere Anteil von 19 % sei bereits heute auf den angrenzenden Straßen vorhanden und steuert die geplanten Nutzungen „auf dem Weg“ an (sog. Mitnahmeeffekt).

### Erfordernisse der Raumordnung

Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (LEP 4.2 Abs. 1 (G)). Die historischen Stadtkerne, insbesondere von (...) Höchststadt a.d.Aisch, (...) sollen vom Durchgangsverkehr entlastet werden (RP 7 B V 1.4.4 (neu)).

Durch die weitere Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sollen insbesondere die Erreichbarkeit der zentralen Orte vor allem für den Wirtschaftsverkehr und den öffentlichen Personenverkehr verbessert und die Verkehrssicherheit insbesondere für den Fußgänger- und Radverkehr erhöht werden. Dabei soll den Belangen der Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität verstärkt Rechnung getragen werden (RP 7 B V 1.1.2 (neu)).

Auf eine Erhöhung des Anteils des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Individualverkehrs gegenüber dem motorisierten Individualverkehr gemessen am Gesamtverkehrsaufwand soll insbesondere im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen hingewirkt werden (RP 7 B V 1.1.4 (neu)).

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch öffentliche Personennahverkehrsmittel - insbesondere Schienenverkehrsmittel - geachtet werden (RP 7 B V 1.1.5 (neu)).

Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (LEP 4.4). Auf die Verbesserung einer auf den Radfahrer abgestimmten Infrastruktur soll hingewirkt werden (RP 7 B V 1.5.3 (neu)).

### Ergebnisse der Anhörung

Der Planungsverband Region Nürnberg sieht einen Fokus auf der verkehrlichen Erschließung. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Verkehrserzeugungsberechnung sei von den Fachstellen zu beurteilen, ob das Vorhaben hinsichtlich der geplanten verkehrlichen Anbindung Probleme mit sich bringt und inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen gelöst werden können.

Das Staatliche Bauamt Nürnberg stimmt der Errichtung des Fachmarktzentruns zu unter der Auflage, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) in einer Verkehrsuntersuchung nachgewiesen werden. Durch das neu ausgewiesene Gebiet sei eine Verkehrszunahme zu erwarten. Insbesondere der Knotenpunkt B470/ ERH 36 als direkter Zubringer zur Anschlussstelle Höchststadt-Ost sei von der Ansiedlung betroffen. Darüber hinaus stellt das Staatliche Bauamt Nürnberg heraus, dass der Straßenbaulastträger der Bundes- und der Staatsstraße keine Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung und eventuell notwendigen baulichen Änderungen im Einmündungsbereich übernimmt – auch nicht soweit diese erst zu einem späteren Zeitpunkt notwendig werden.

Die Handwerkskammer für Mittelfranken äußert Bedenken, die Zufahrt aus Richtung Innenstadt über die Große Bauerngasse und den Kieferndorfer Weg werde zu einer erheblichen Erhöhung des Fahrzeugaufkommens im Wohngebiet führen.

Mehrere Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung halten den Standort für ungeeignet im Hinblick auf sowohl ÖPNV als Individualverkehr. Dies zeige die Verkehrserzeugungsberechnung mit einer Verfünffachung des Verkehrsaufkommens auf den Zu- und Abfahrtsstraßen. Auch die bereits belastete Ortsdurchfahrt von Gremsdorf sei betroffen. Dies belege, was für jeden Ortskundigen offenkundig sei, nämlich die Lage abseits aktueller Verkehrsströme insbesondere für Einkaufsfahrten. Im Ergebnis werde enormer zusätzlicher Verkehr produziert, da das AischPark Center nicht „auf dem Weg“ liege. Dies führe zu Belastungen für das Wohngebiet Höchststadt-Ost und für den Erholungsbereich Freibad/Sportstätten, nämlich Lärmbelastungen und erhöhte Unfallgefahr nicht zuletzt im Bereich des Reitstalls und des Freibades. Bei in der Spitzenstunde 600 Kfz/h ergäbe sich statistisch ein 6 sek-Takt, der es zudem deutlich erschwere, aus den Wohngebieten in den Kieferndorfer Weg einzubiegen und gefährliche Situationen heraufbeschwöre. Zum Teil wurde daher gefordert, verkehrsberuhigende Maßnahmen zu prüfen. Ausdrücklich genannt wurden sowohl bauliche Maßnahmen (Verengung, Schwellen, Blumenkübel) als auch verkehrslenkende Maßnahmen (Tempo 30, Gewichtsbeschränkung bis 3,5 t). Um eine

gleichmäßige Verteilung des Verkehrsaufkommens auf beide Zufahrten sicherzustellen, seien diese gleichwertig auszubauen.

Unter Berücksichtigung des großen Einzugsgebietes und der damit verbundenen langen Anfahrtswege sei auch die ökologische Belastung durch erhöhten CO<sup>2</sup>-Ausstoß erheblich.

Die Schlussfolgerungen von Teilnehmern der Anhörung lauten entweder Verzicht auf das Projekt oder ein Standort an einem der bestehenden Einkaufsschwerpunkte bzw. in der Innenstadt.

Der ADFC und ein Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung weisen darauf hin, dass mit den in den Verfahrensunterlagen genannten Buslinien 203 und 247 die Haltestelle „Freibad“ nicht und mit der Linie 246 nur einmal täglich je Richtung angefahren werde. Eine Anbindung an den ÖPNV sei an dem Standort nicht gegeben.

Der VGN stellt für die aktuelle Linienführung klar, die Haltestelle „Höchstadt a. d. Aisch/ Freibad“ liege innerhalb des empfohlenen Einzugsbereiches von 500 m und werde durch die Regionalbuslinien 246 und 247 bedient. Die Regionalbuslinie 203 fährt entgegen der Aussage im Erläuterungsbericht diese Haltestelle nicht an und wird künftig voraussichtlich nur noch nachts verkehren. Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt regt die Einführung eines Stadtbusverkehrs an, die nach Aussage des VGN auch bereits geplant wird. Zur Option einer Bedienung der Haltestelle Freibad durch den Regionalbusverkehr äußerte sich das Landratsamt Erlangen-Höchstadt als Besteller dahingehend, dass mit den in Ausschreibung befindlichen Linien 203, 205 und 246 eine ÖPNV-Anbindung des geplanten AischPark Centers nicht vorgesehen ist und nach telefonischer Auskunft ist die Ausschreibung für diese Linien zwischenzeitlich auch abgeschlossen. Zur weiteren Option der Einbindung in die Regionalbuslinie 205 gab das Landratsamt folgende Hinweise: Falls eine Bedienung der Haltestelle „Höchstadt a. d. Aisch / Freibad“ durch die Regionalbuslinie 205 von Adelsdorf über Medbach ins Stadtzentrum von Höchstadt erfolgt, müsste die Linie in den Kieferndorfer Weg verlegt und die bisherige Haltestelle in der Großen Bauerngasse aufgegeben werden. Dadurch wäre das Gewerbegebiet dann beispielsweise für Berufspendler schlechter angebunden. Auch wäre das Einkaufszentrum AischPark Center von den Wohngebieten in Höchstadt aus nur mit Umstieg im Stadtzentrum erreichbar.

Sollte das Einkaufszentrum trotz der Kritikpunkte des ADFC geplant werden, müsse zumindest der Radverkehr eingeplant und gefördert werden. Der ADFC sieht hier Potenzial: Höchstadt, Gremsdorf und die westlichen Ortsteile von Adelsdorf lägen in einer attraktiven Entfernung und die geplanten Sortimente ließen sich größtenteils bequem mit dem Fahrrad transportieren. Benötigt würden eine fahrradfreundliche Infrastruktur, wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens durch motorisierten Individualverkehr v. a. ein Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur nach Höchstadt-Zentrum, Gremsdorf und Medbach gemäß den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010). Hingewiesen wird auch auf den Aischtalradweg, der durch die Große Bauerngasse führt - eine der Erschließungsstraßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Für den Aischtalradweg solle daher eine Änderung der Route geprüft werden.

### Landesplanerische Bewertung

Aus landesplanerischer Sicht sind die betroffenen überörtlichen Straßen grundsätzlich ausreichend aufnahmefähig. Die vom Staatlichen Bauamt geforderte Knotenpunktsbetrachtung ist v. a. für die Verkehrsplanung, insbesondere für die Steuerung von Signalanlagen relevant, denn es sind erhebliche Verkehrsverlagerungen und auch Verkehrszunahmen zu Lasten bislang wenig befahrener Straßen zu erwarten. Bei Berücksichtigung des zusätzlichen oder umgelenkten Verkehrs in der Verkehrssteuerung ist eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der überörtlichen Straßen nicht zu befürchten. Um dies sicherzustellen, ist ein Verkehrsgutachten erforderlich (s. Maßgabe 1). Da das Verkehrsaufkommen wesentlich von der Größe des Vorhabens abhängt und letztere erst im Verlauf des Raumordnungsverfahrens und anschließend durch Entscheidung des Stadtrates der Stadt Höchstadt a. d. Aisch bestimmt wird, ist es sinnvoll, erst auf Basis der finalen Projektplanung ein entsprechendes Verkehrsgutachten zu erstellen. Sollte das Vorhaben letztlich doch deutlich kleiner ausfallen, käme es sonst womöglich zu Fehlsteuerungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine möglichst direkte und verkehrssichere Fußweg- und Radverkehrsanbindung v. a. aus den Wohngebieten von Höchstadt werden aus

landesplanerischer Sicht als wirksame Mittel für eine Erhöhung des Anteils des nicht motorisierten Individualverkehrs angesehen (vgl. RP 7 B V 1.1.4 (neu)). Die bisherige Bedienung der Haltestelle Freibad ist für das Projekt unzureichend. Nicht zuletzt weil die Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel ein Merkmal bzw. eine Voraussetzung für die städtebauliche Integration und Eignung des Standortes für ein Einzelhandelsgroßprojekt ist (vgl. S. 17), bedarf es dringend einer deutlich verbesserten Anbindung des Standortes an den öffentlichen Personennahverkehr. Nach den Erkenntnissen der Anhörung sollte zudem ein Rad- und Fußweg vom Wohngebiet Höchststadt-Ost entlang des Kieferndorfer Weges zum Vorhabenstandort und ggf. weiter nach Medbach Gegenstand weiterer Planungen sein.

Bei Beachtung der Maßgaben zum Verkehrsgutachten und zur Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (s. Maßgaben 1 und 2, vgl. auch S. 17) entspricht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der überörtlichen Belange des Verkehrswesens.

## **5. Wirtschaft**

### **5.1 Landwirtschaft**

#### Erfordernisse der Raumordnung

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (LEP 2.2.7 (G)). Es ist von besonderer Bedeutung, dass die räumlichen Voraussetzungen geschaffen und gesichert werden, um die multifunktionale Land- und Forstwirtschaft in der Region zu erhalten. Es ist anzustreben, dass die Land- und Forstwirtschaft auch im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie im Bereich der außerhalb davon gelegenen Unter- und Mittelzentren erhalten bleibt (RP 7 B IV 1.1 Abs. 1 S. 1 und Abs. 3 (neu)(G)).

#### Ergebnisse der Anhörung

Der Bayerische Bauernverband stellt dar inwieweit die Landwirtschaft von dem Vorhaben betroffen ist, nämlich sei das Fachmarktzentrum auf einer rd. 9 ha großen Fläche im ca. 70 ha großen Industrie- und Gewerbegebiet Aischpark geplant. Davon würden rd. 3,3 ha durch den Reit- und Fahrverein Höchststadt e. V. als Pferdekoppeln und Turnierplatz genutzt und der übrige Teil werde noch landwirtschaftlich genutzt bzw. liege brach.

Der Bayerische Bauernverband weist darauf hin, dass im umliegenden Bereich weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgen werde. Er fordert daher im Rahmen der Planungen dafür Sorge zu tragen, dass dies weiterhin dauerhaft ohne Einschränkungen möglich ist. Die durch landwirtschaftliche Nutzung entstehenden üblichen Emissionen seien auch künftig zu tolerieren. Nach dem im Erläuterungsbericht mitgeteilten – jedoch ohne die zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen unvollständigen – Flächenverbrauch, sei das Planvorhaben ein Eingriff in die Agrarstruktur mit aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht negativen Auswirkungen. Diese agrarstrukturellen Belange seien zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 BayKompV). Es sei grundsätzlich zu vermeiden, dass wertvolle Flächen aus der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung genommen werden (§ 15 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG 2010). Nach dem Bundesnaturschutzgesetz und der Bayerischen Kompensationsverordnung sei vorrangig zu prüfen, ob Ausgleich oder Ersatz durch Maßnahmen zur Entsiegelung, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden können. Außerdem seien für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vorrangig öffentliche Flächen heranzuziehen (Urteil des BVerwG vom 11.11.2008). Im konkreten Fall des AischPark Centers gäbe es jedoch keine Einwände, denn die betroffene Fläche befinde sich größtenteils bereits im Eigentum der Stadt Höchststadt und liege mitten im Gewerbegebiet. Den betroffenen Landwirten, insbesondere dem bisherigen Pächter des Hauptteils der Flächen, sollten ausreichend viele gleichwertige Ersatzflächen angeboten werden, um die agrarstrukturellen Nachteile zumindest teilweise abzumildern. Auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach und

ein Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung bedauern den Entzug produktiver Flächen. Wertvolles Ackerland ginge auch durch die geplante Verbindungsstraße Am Strauchgraben - Kieferndorfer Weg verloren. Das AELF Ansbach fordert für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Schonung landwirtschaftlicher Flächen durch Vorrang produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen.

### Landesplanerische Bewertung

Belange der Landwirtschaft stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

## 5.2 **Einzelhandel**

### 5.2.1 Darstellung der Standort- und Wettbewerbssituation in Höchststadt

Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch verfügt über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (Büro Planwerk) aus dem Jahr 2012, fortgeschrieben durch eine Ergänzung im Jahr 2013, mit Standortfestlegungen und standortbezogenen Sortimentsfestlegungen. Der zentrale Versorgungsbereich (Innenstadt) in der nördlichen Kernstadt erstreckt sich über die komplette historisch gewachsene Kernstadt und wird vom Schäfergraben, der Lindenstraße, der Bamberger Straße, der Gerbergasse und Kapuzinerstraße umschlossen. Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich ausschließlich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, von denen laut GMA ein NKD-Bekleidungsfachmarkt, ein Biosupermarkt und ein größerer Sportanbieter die Magnetbetriebe darstellen. Westlich davon zählen noch z. T. großflächige Einzelhandelsbetriebe (Kaufland, Aldi, Dänisches Bettenlager) entlang der Rothenburger Straße mit zum zentralen Versorgungsbereich.

Neben dem zentralen Versorgungsbereich bilden der Ergänzungsbereich Höchststadt-Süd (Karpfenkreisel) und der Nahversorgungsbereich Südost die derzeitigen Einzelhandelsschwerpunkte. Den Ergänzungsbereich Höchststadt-Süd um den Werksstandort von INA-Schaeffler bilden entlang der Fürther Straße die Discounter Netto und LIDL, ein Getränkemarkt, die Bekleidungsfachmärkte Takko und KiK, außerdem ein großflächiger E-Center und seit Ende 2015 die Bekleidungsfachmärkte Charles Vögele, Ernsting's Family und der Drogeriemarkt Rossmann in der Erlanger Straße<sup>1</sup>. Am Nahversorgungsstandort Südost im weiteren Verlauf der Erlanger Straße befinden sich der Discounter Norma, ein OBI- sowie ein Sonderpreis Baumarkt und das Möbelhaus Kratz.

Über diese derzeitigen Standortbereiche hinaus sind im Einzelhandelsentwicklungskonzept die Nahversorgungsbereiche Etzelskirchen/ Höchststadt-Nord und Kieferndorfer Weg sowie ein Entwicklungsbereich Höchststadt-Ost/A9 mit Eignung für sonstige nicht innenstadtrelevante Sortimente verzeichnet. Diese Standortbereiche weisen bislang keinen Einzelhandelsbesatz auf, d. h. es handelt sich um Perspektivstandorte.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept (Büro Planwerk) und auch in der Auswirkungsanalyse (GMA) wird festgestellt, dass Höchststadt verglichen mit Städten gleicher Größe eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner) besitzt. Lediglich in den Sortimenten Schuhe und Elektrowaren sei die Verkaufsflächenausstattung laut GMA unterdurchschnittlich. Aus dem Ergänzungsgutachten vom Jahr 2013 geht hervor, dass die Stadt noch Erweiterungen von Verkaufsflächen in den Sortimenten Lebensmittel, Drogerie und Elektronikartikel verträge – in den Sortimenten Lebensmittel und Drogerie sind seither Ansiedlungen im Ergänzungsbereich Höchststadt-Süd auch bereits erfolgt.

Das beantragte Vorhaben entspricht den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nur in Teilen. Insbesondere die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Gartenbedarf und zoologischer Bedarf, Sport und Camping (ohne Sportbekleidung), Heimtextilien und Elektrogroßwaren wären an dem Standort konzeptionell abgedeckt. Das AischPark Center hat aber einen hohen Anteil weiterer zentrenrelevanter Sortimente. Deren Ansiedlung sei außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nur ausnahmsweise mög-

<sup>1</sup> Es ist vorgesehen, dass Netto und Takko in das AischPark Center umziehen. Die Nachnutzung der Bestandsimmobilien ist nicht bekannt und nicht Gegenstand des Raumordnungsverfahrens.

lich, wenn keine Flächenpotenziale im zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind. Dies dürfte v. a. für die kleinflächigen Nutzeinheiten in Frage stehen. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept hat aber keine baurechtliche Bindungswirkung und ist für die überörtlichen Belange der Raumordnung nicht relevant.

Von der GMA wurden durch Erhebungen im Dezember 2015 und Januar 2016 in der Auswirkungsanalyse für Höchststadt a. d. Aisch rund 18.805 m<sup>2</sup> projektrelevante Verkaufsflächen ermittelt, wovon ca. 48 % auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen. 40 % der vorhandenen projektrelevanten Verkaufsflächen entfallen auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt), 46 % auf nicht integrierte Lagen. Vor allem in den Sortimenten Schuhe, Sport, Lederwaren, Heimtextilien, Uhren/Schmuck und Elektronikartikel sei ein Schwerpunkt in der Innenstadt feststellbar. Auch im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist ein erheblicher Verkaufsflächenanteil (ca. 46 %) im zentralen Versorgungsbereich verortet – zurückzuführen darauf, dass Kaufland und ALDI in der Rothenburger Straße dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet wurden. Im innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung sei dagegen nur ein Drittel der Verkaufsfläche in der Innenstadt verortet, sortimentsbezogen liegt der Schwerpunkt auf Fachmärkten im Ergänzungsbereich Höchststadt-Süd und in nicht integrierten Lagen.

### 5.2.2 Darstellung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Im Naheinzugsgebiet liegt insbesondere die Gemeinde Gremsdorf mit rund 4.240 m<sup>2</sup> projektrelevanter Verkaufsfläche, fast ausschließlich in nicht integrierten Lagen, nämlich im Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Höchststadt-Ost. Dabei handelt es sich v.a. um Outlets der Marken Trigema, Gerry Weber/Taifun, S.Oliver (alle Bekleidung) und Naot (Schuhe).

Im erweiterten Einzugsgebiet mit bis zu 20 Minuten Fahrdistanz, d. h. den Gemeinden Adelsdorf, Hallerndorf, Hemhofen, Heroldsbach, Röttenbach und Weisendorf gibt es nach übereinstimmender Auffassung der GMA und der Regierung von Mittelfranken keine faktischen zentralen Versorgungsbereiche, da Ortsmitten überwiegend nur einen geringen Einzelhandelsbesatz aufweisen. Die Angebotsschwerpunkte dieser Grundzentren und nicht zentralen Orte mit zusammen 39.805 m<sup>2</sup> projektrelevanter Verkaufsfläche liegen erwartungsgemäß bei Nahrungs- und Genussmitteln (insgesamt 22.385 m<sup>2</sup>) und Bekleidung (8.845 m<sup>2</sup>). Standortagglomerationen weisen vorwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente in Form von Lebensmittelmärkten auf. Projektrelevante Wettbewerbsstandorte sind v. a.

- in Wachendorf der großflächige Betrieb Murk Mode im Gewerbegebiet mit allein rund 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung und daneben ein Schuhfachmarkt (Deichmann),
- Gewerbegebiet Süd in Adelsdorf mit Müller Drogeriemarkt, KiK, Tedi, zwei Discountern, einem Supermarkt (Rewe) und einem Baumarkt (Regio Baumarkt),
- Gewerbegebiet Heßdorf mit dm-Drogeriemarkt, KiK, Deichmann, Tedi, Bonprix-Bekleidungsfachmarkt, einem großflächigen Zoobedarfsfachmarkt, Rewe und Aldi,
- Werker Welt in Hemhofen mit einem großen Anteil an Gartenartikeln,
- Bekleidungsfachmarkt Mode Meßbacher in Heroldsbach.

Nicht erfasst wurden die Verkaufsflächen in den ebenfalls zum erweiterten Einzugsgebiet zählenden Gemeinden Dachsbach, Großenseebach, Lonnerstadt, Mühlhausen, Pommersfelden, Uehlfeld und Vestenbergsgreuth. Dort sind ganz überwiegend nur Sortimente des Nahversorgungsbedarfs vorhanden.

Im Ferneinzugsgebiet mit 20-30 Minuten Fahrdistanz liegen das Oberzentrum Erlangen, die Mittelzentren Neustadt a. d. Aisch, Herzogenaurach und Forchheim sowie die Grundzentren Hirschaid und Schlüsselfeld. Dort wurden die Verkaufsflächen in den Innenstädten, Nahversorgungsstandorten und sonstigen Einzelhandelsschwerpunkten detailliert erfasst und die zentralen Versorgungsbereiche wurden charakterisiert. Entsprechend der zentralörtlichen Versorgungsfunktion verfügen diese Städte über einen größeren Anteil Sortimente des Innenstadtbedarfs. Insgesamt ermittelte die GMA im Ferneinzugsgebiet 262.195 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen, davon 114.915 m<sup>2</sup> in zentralen Versorgungsbereichen.

Die Wettbewerbssituation in weiter entfernten Städten wird nicht betrachtet, auch soweit sie in dem vom Vorhabenträger genannten Projekteinzugsbereich liegen, da das Projekteinzugsgebiet in dieser Hinsicht nicht plausibel erscheint (siehe S. 28).

### 5.2.3 Prognostizierte Umsatzumverteilungen und städtebauliche Auswirkungen

Die Umsatzumlenkungen zu Lasten anderer Wettbewerbsstandorte in Höchststadt a. d. Aisch selbst sowie im Einzugsgebiet des Vorhabens und die daraus gefolgerten städtebaulichen Auswirkungen des geplanten AischPark Centers sind in einer Auswirkungsanalyse der GMA prognostiziert worden, die auf Veranlassung der höheren Landesplanungsbehörde vom Vorhabenträger in Auftrag gegeben wurde. Die GMA hat dabei ein in manchen Sortimenten geringfügig vom Antragsgegenstand abweichendes Nutzungskonzept untersucht. Die nach Interpretation der höheren Landesplanungsbehörde zentralen Erkenntnisse sind nachfolgend zusammengefasst.

In der Nahversorgung mit Lebensmitteln gehen Umsatzumverteilungen in absoluten Zahlen v. a. zu Lasten der Umlandkommunen (zwischen Pommersfelden, Hallerndorf, Weisendorf und Vestenbergsgreuth), wobei die GMA für diese Kommunen keine differenzierten Aussagen trifft. Relativ zum Bestandsumsatz ist die Umsatzumverteilung am höchsten zu Lasten der integrierten Lagen in Höchststadt (Ergänzungsbereich Höchststadt-Süd) und der nicht integrierten Lagen in Höchststadt. Im zentralen Versorgungsbereich von Höchststadt wird der Standort von Aldi und Kaufland als stabil angesehen und der Biomarkt spreche tendenziell andere Kundengruppen an und würde geringere Umsatzeinbußen erleiden. In keinem Fall überschreitet die von der GMA erwartete Umsatzumverteilung die Größe von 10 %, die in der Handelsforschung meist als Schwellenwert für städtebauliche Auswirkungen betrachtet wird.

Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren gehen erwartete Umsatzumverteilungen laut GMA in ähnlicher Größenordnung zu Lasten der bestehenden Betriebe in Erlangen, Höchststadt a. d. Aisch und sonstiger Kommunen im näheren Umland, darunter wohl v. a. Adelsdorf (Drogerie Müller) und Heßdorf (dm Drogeriemarkt). In Relation zum Bestandsumsatz ist die Umsatzumverteilung mit 14 % am größten zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches von Höchststadt und dort v. a. zu Lasten des Kaufland. Die in der Innenstadt verortete Parfümerie sei wegen der abweichenden Sortimentsstruktur deutlich weniger betroffen. Der Drogeriemarkt Rossmann in der neuen Fachmarkttagglomeration sei als derzeit einziger – und neu aufgestellter - Drogeriemarkt als leistungsfähig einzustufen und könnte ebenso wie die Lebensmittelmärkte, die nur im Randsortiment betroffen seien, die Umsatzeinbußen verkraften. Mit städtebaulichen Auswirkungen sei deshalb nicht zu rechnen.

Mit Blick auf die Apotheke erwartet die GMA absolut gesehen die größten Umsatzumverteilungen zu Lasten von Erlangen. Die Umlandgemeinden (ohne Differenzierung) würden etwa genauso viel Umsatz abgeben wie der zentrale Versorgungsbereich von Höchststadt. Da sich in Erlangen und den Umlandgemeinden die Umsatzumverteilungen auf mehrere Betriebe beziehen, sind dort städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Höchststädter Innenstadt ist relativ klar am stärksten betroffen: die drei Apotheken in der Innenstadt von Höchststadt würden demnach etwa 13 % ihrer Umsätze abgeben. Städtebauliche Auswirkungen schließt die GMA deswegen nicht aus und plädiert dafür, die Innenstadt als Apothekenstandort dem AischPark Center vorzuziehen: Da Apotheken hohe Kopplungseffekte mit Arztpraxen und gesundheitlichen Dienstleistungsbetrieben aufweisen, eigneten sich Lagen in der Innenstadt aus Kundensicht im Sinne eine Wegekopplung besser und für den Flächenbedarf könnten Ladenlokale auch in der Stadtmitte geschaffen werden.

Am stärksten betroffen von Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung wären die systemgleichen Bekleidungsfachmärkte in nicht integrierten Lagen von Höchststadt, für die die GMA Umsatzumverteilungseffekte von 16-17 % prognostiziert. Mit Blick auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Höchststadt erwartet die GMA sortimentspezifische Umsatzumverteilungseffekte von 8-9 %, also knapp unterhalb des Orientierungswertes für städtebauliche Auswirkungen. Die GMA hält städtebauliche Auswirkungen aber trotzdem für möglich, weil insbesondere kleinere Boutiquen und Fachgeschäfte sowie der nicht mehr zeitgemäße NKD-Markt betroffen seien. In Nachbargemeinden befinden sich systemgleiche Anbieter z. T. in integrierten Lagen und werden Umsatzumverteilungseffekte in ähnlicher Größenordnung von 8 % erwartet.



Städtebauliche Auswirkungen sind dort aus landesplanerischer Sicht weniger wahrscheinlich. Absolut gesehen dürfte der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Erlangen mit rund 3 Mio. EUR am meisten Umsätze verlieren; das wären aber nur 2-3 % des dortigen Umsatzes. Beurteilungsgrundlage für die genannten Umsatzumverteilungen war die modifizierte Flächenkonzeption, die bereits etwas kleiner ausfiel als das beantragte Vorhaben.

Am stärksten betroffen im Sortiment Schuhe wären vermutlich die Deichmann-Filialen in Wachendorf und Heßdorf, jeweils in nicht integrierter Lage. Die Umsatzumverteilungen sind nach Modellrechnungen der GMA aber für alle Wettbewerbsstandorte sehr gering, so dass städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Im Sortiment Sport- und Campingartikel geht die Umsatzumverteilung ganz überwiegend zu Lasten der Outlets in Herzogenaurach, macht dort aber einen so geringen Anteil des Bestandsumsatzes aus, dass städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Stärker betroffen mit einer relativen Umsatzumverteilung von 14 % des Bestandsumsatzes wäre der zentrale Versorgungsbereich von Höchststadt mit dem Sport- und Outdooranbieter Wigwam.

Der Planumsatz im Sortiment Elektronik würde mit rund 3,3 Mio. EUR v. a. zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches und der nicht integrierten Lagen in Erlangen umverteilt – etwa 5-6 % des dortigen Umsatzes. In absoluten Zahlen kleiner aber relativ ähnlich hoch wären die Umsatzumverteilungen zu Lasten von Neustadt a. d. Aisch und Forchheim. Stärker betroffen wäre der zentrale Versorgungsbereich von Höchststadt mit 14 % Umsatzumverteilungseffekten für die dort ansässigen Elektrofachgeschäfte. Die GMA schließt deshalb nicht aus, dass Betriebs-schließungen ausgelöst würden. Allerdings gäbe es gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept gerade auch im Sortiment Elektronikartikel Versorgungslücken. Da das Stadtzentrum keine passenden Flächen dafür biete, sei laut Einzelhandelsentwicklungskonzept im östlichen Stadtgebiet, d. h. am Planstandort, im Ausnahmefall eine Ansiedlung von bis zu 1.000 m<sup>2</sup> vorstellbar. Bei den Lederwaren fließt die sortimentspezifische Kaufkraft bislang v. a. in den zentralen Versorgungsbereich von Erlangen.

Im modifizierten Konzept sind nur mehr 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Uhren/Schmuck statt beantragter 275 m<sup>2</sup> vorgesehen. Aber selbst mit diesen 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche lägen die Umsatzumverteilungen laut GMA für den zentralen Versorgungsbereich von Höchststadt mit rund 10 % auf einem kritischen Niveau und seien Betriebsaufgaben und daraus entstehende Leerstands-bildung nicht auszuschließen.

Für die geplanten Geschenkartikel und Haushaltswaren befinden sich Wettbewerber in Erlangen (u. a. Nanu Nana, Butlers, Depot) und Hirschaid (Mömax, XXXL Neubert), in Höchststadt ist v. a. Dänisches Bettenlager zu nennen. Die Umsatzumverteilungen sind sowohl absolut als auch relativ gesehen sehr gering.

Bei dem meist mit dem Jahresverlauf wechselnden Sortiment von Multisortimentern bzw. Sonderpostenmärkten wie dem geplanten Tchibo Prozentstore sind Auswirkungen auf bestehende Handelsstrukturen besonders schwer zu fassen. Das Sortiment gilt aber eher als Frequenznutzer z. B. als Randsortiment in Baumärkten (Mitnahmeware) oder in stark frequentierten Lagen und nicht als Frequenzbringer (kaum Zielkäufe). Städtebauliche Auswirkungen sind daher in der Regel nicht zu erwarten.

Umsatzumverteilungen durch den geplanten Gartencenter ergeben sich laut GMA in unbedenklichem Maße v. a. zu Lasten des Nahversorgungsbereiches Südost der Stadt Höchststadt a. d. Aisch (Baumärkte) und der Stadt Erlangen (Gartencenter Dehner) sowie der Stadt Forchheim (OBI Bau- und Gartenmarkt). Auch kleinere Gartenbaubetriebe in der Region könnten betroffen sein.

#### 5.2.4 Einschlägige Ziele und Anhörungsergebnisse

Nach dem Regionalplan Region Nürnberg soll vor allem in folgenden Gemeinden entsprechend ihrer zentralörtlichen Einstufung stärker auf eine Weiterentwicklung der Einzelhandelseinrichtungen hingewirkt werden:

im Landkreis Erlangen-Höchststadt, vor allem in Eckental, Heroldsberg, Herzogenaurach (...). In den übrigen Gemeinden der Industrieregion Mittelfranken [heute Region Nürnberg] soll auf eine nachhaltige Sicherung und kontinuierliche Weiterentwicklung des Handelsbestandes hingewirkt werden (RP 7 B IV 2.5.1.2 und 2.5.1.3 (alt)).

Für Einzelhandelsgroßprojekte sollen Flächen in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung in ihrem Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können (RP 7 B IV 2.5.1.4 (alt)).

Für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte beinhaltet das Landesentwicklungsprogramm Bayern konkrete Vorgaben. Nachfolgend wird festgestellt, inwieweit das Vorhaben diesen Vorgaben entspricht:

#### 5.2.4.1 Lage im Raum - LEP 5.3.1 (Z)

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1 (Z)). Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum eingestuft (s. LEP – Anlage 1 Zentrale Orte) und stellt damit nach LEP 5.3.1 und RP 7 B IV 2.5.1.4 (alt) einen geeigneten Makrostandort für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dar.

#### Landesplanerisches Zwischenergebnis

Das Vorhaben entspricht dem landesplanerischen Ziel zur Lage im Raum.

#### 5.2.4.2 Lage in der Gemeinde - LEP 5.3.2 (Z)

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

*„Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden (vgl. Begründung zu LEP 5.3.2).*

Die Verfahrensunterlagen enthalten die Aussage, der Standort sei „in eine ... bis weit Richtung Autobahn A 3 reichende Ausweisung für gewerbliche Bauflächen integriert ist“. Diese Aussage trifft nur auf die siedlungsstrukturelle Entwicklung zu und weist keinen Bezug zu den Kriterien der städtebaulich integrierten Lage auf.

Die in der Anhörung vorgebrachten Argumente lassen sich vier Gruppen zuordnen:

- a) Der Standort ist städtebaulich nicht integriert und das Vorhaben dort daher nicht zulässig.
- b) Der Standort ist für das Vorhaben nicht geeignet, da es Kaufkraft aus der Innenstadt abziehe, dort zu Betriebsaufgaben und einem Funktionsverlust der Innenstadt führe; er stehe im Widerspruch zum Einzelhandelsentwicklungskonzept.
- c) Der Standort sei für andere Nutzungen besser geeignet.
- d) Andere Standorte seien für das Vorhaben besser geeignet.

Zu a) Fehlende Integration

Von mehreren Verfahrensbeteiligten wird eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des Ziels LEP 5.3.2 angezweifelt bzw. verneint: Aus Sicht der Handwerkskammer für Mittelfranken handelt es sich um einen nur wenig integrierten Standort. Der Handelsverband Bayern e. V. spricht

von einer peripheren Lage, die städtebaulich nicht ausreichend integriert sei. Insbesondere fehle die fußläufige Erreichbarkeit von wesentlichen Wohnanteilen im direkten Umfeld.

Klar verneint wird die städtebauliche Integration von der Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken, der Stadt Erlangen und der Gemeinde Hemhofen. Die IHK stellt fest, dass die städtebauliche Integration und die fußläufige Erreichbarkeit nicht gegeben seien und regt eine Prüfung von Standortalternativen an. Die Stadt Erlangen sieht die fehlende Integration v. a. hinsichtlich der großen Verkaufsfläche und des hohen Anteils an innenstadtrelevanten Sortimenten sehr kritisch.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde geäußert, die direkte Umgebung sei geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung und einzelne Gewerbebetriebe im Südosten. Mehrfach wurde geäußert, es bestehe kein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang zwischen der angedachten und bestehenden Bebauung und darüber hinaus keine funktionsräumliche Verknüpfung zur Ortsmitte. Deshalb sei der Standort städtebaulich nicht integriert. Der Verkauf von innenstadtrelevanten Sortimenten an diesem Standort stelle somit einen Verstoß gegen ein Ziel der Raumordnung dar.

Zu b) Widerspruch zum Einzelhandelsentwicklungskonzept, Konkurrenz und Funktionsverlust der Innenstadt

Der Vorhabenstandort liegt gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Höchstädt an der Aisch in dem aus Gründen der Flächenverfügbarkeit und der stadträumlichen Lage im Einzugsbereich der großen Wohngebiete designierten Nahversorgungszentrum Kieferndorfer Weg mit Ansiedlungsoptionen im Bereich der Nahversorgung mit Gütern des täglichen, periodischen Bedarfs. Die Ansiedlung von Einzelhandel des täglichen Bedarfs ist dort laut Einzelhandelsentwicklungskonzept tragfähig und wünschenswert. Die zentrenrelevanten Sortimente (u. a. Bekleidung, Schuhe, Sport) sollen hingegen primär dem zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) vorbehalten bleiben. Zu diesen Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes stehe das Vorhaben nach Ansicht des Handelsverband Bayern (HBE) im Widerspruch. Auch werde im Einzelhandelsentwicklungskonzept empfohlen, die vorhandenen Gewerbegebiete und den Bereich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches hinsichtlich Einzelhandelsnutzungen restriktiv einzuschränken, d. h. Festsetzungen zu treffen, die Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht oder nur in beschränktem Maße zulassen. Das Konzept weise mit insgesamt 12.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ganz erhebliche Flächen auf, die gemäß Höchstädter Liste im Einzelhandelsentwicklungskonzept den zentrenrelevanten Sortimenten (A1 bis A14) entsprächen. Lediglich der Gartenfachmarkt mit 3.000 m<sup>2</sup> und der Getränkefachmarkt mit 500 m<sup>2</sup> seien demnach nicht innenstadtrelevant. D. h. entgegen Aussagen in den Verfahrensunterlagen gäbe es erhebliche Überschneidungen mit den in der Innenstadt von Höchstädt angebotenen Sortimenten – worauf auch aus der Öffentlichkeit in einer Vielzahl von Stellungnahmen hingewiesen wurde.

Die Innenstadt Höchstädts erfülle in weiten Teilen ihre Funktion (Verwaltung, Bankdienstleistungen, Gesundheitsversorgung). Schwächen lägen in den Bereichen Einzelhandel und Gastronomie bedingt durch eine nicht ausreichende und rückläufige Besucher-/Kundenfrequenz konstatiert ein Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung und sieht die Lösung in kreativen Ideen für die Innenstadt. Ein Center auf der grünen Wiese werde dagegen weiter Kaufkraft aus der Innenstadt abziehen, Geschäfte in den Ruin treiben und die Funktion der Innenstadt schwächen.

Auch aus Sicht der Industrie- und Handelskammer (IHK) Nürnberg für Mittelfranken ist die Sicherung der Multifunktionalität (Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Behörden, Kultur, Wohnen, Verkehr) der Innenstädte wichtig für die Wettbewerbsfähigkeit der Innenstädte. Sie sieht in der Ansiedlung peripherer Einzelhandels-Großprojekte, wie vorliegend, eine große Gefahr für die Vielfalt der innerstädtischen Handelsstruktur. Da im AischPark Center vorwiegend innenstadtrelevante Sortimente (Bekleidung, Apotheke,...) und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur,...) geplant seien, bekomme das Zentrum den Charakter einer Mall. Diese werde – so argumentiert neben der IHK auch der Handelsverband Bayern (HBE), die Funktion einer Innenstadt übernehmen. In der Folge werde die Frequenz in der Innenstadt fehlen, Bestandsunternehmen müssten schließen und die Attraktivität der gesamten Stadt sinke. Letztlich würden

durch das Vorhaben Leerstände in der Innenstadt provoziert und ginge somit die Multifunktionalität verloren. Der HBE erwartet, dass auch die geplante Einrichtung eines Pendelbusses zwischen Vorhabenstandort und Innenstadt von Höchststadt a. d. Aisch nicht dazu beitragen werde, einen Frequenzaustausch herbeizuführen.

Die IHK regt ebenso wie der HBE an, Revitalisierungsmöglichkeiten von Leerständen bzw. innerstädtischen Brachflächen zu untersuchen und eine Alternativenprüfung durchzuführen.

Aus Sicht der Handwerkskammer werde das Vorhaben in erheblichem Umfang Kaufkraft aus der Innenstadt abziehen, die jedoch ihre grundsätzliche Versorgungsfunktion in den vergangenen Jahrzehnten bereits verloren habe und nur noch in reduziertem Maße über ein Angebot zentrenrelevanter Produkte verfüge. Für die Innenstadt sei die Standortentscheidung richtungsweisend und unumkehrbar, daher müsse die Planung in Einklang mit den Entwicklungsplanungen der Innenstadt stehen.

Bemängelt wird zudem, dass das AischPark Center gar nicht darauf abstelle, eine Einkaufsstätte zu sein, um für Bürger innerhalb ihres Siedlungsbereiches Einkaufsmöglichkeiten zu schaffen, die diese zu Fuß oder mit dem Rad erreichen, um den täglichen Einkauf zu erledigen. Die Distanz zu Wohngebieten bedinge, dass Einkäufe nahezu ausschließlich mit dem Auto erledigt würden, was schon heute möglich sei. Somit sei das AischPark Center nicht ansatzweise Teil einer Lösung von Versorgungsproblemen. Aufgabe und Ziel der Planungen und Entwicklungen müsse es sein, die Bedingungen in der Innenstadt so zu ändern, dass diese für den Einzelhandel wieder attraktiv werde statt sie weiter zu schwächen. Die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt sei verbesserungsbedürftig, im historischen Kern sei dafür aber mehr Potenzial als im geplanten AischPark Center. Ein gesunder, lebendiger Kern sei unabdingbar für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung beklagten in dieser Hinsicht, dass viele Leerstände zu Wohnungen, Fahrschulen oder Büroräumen umfunktioniert worden seien, zudem bestünden ein Mangel an Parkplätzen, uneinheitliche Öffnungszeiten und ein wenig professionelles/effizientes Citymanagement. Auch habe es städtebauliche Fehlplanungen gegeben (Verengung von Zufahrten zur Innenstadt, Projekt Vogelseck). Ausdrücklich hingewiesen wird auch auf zeitgleich anstehende Großbaustellen mit Belastungen für die Innenstadt, v.a. die Sanierung von Hauptstraße und Steinweg sowie Brückenerneuerungen, für die der Großparkplatz „An den Aischwiesen“ gesperrt werden müsse. Die geplante Eröffnung des AischPark Centers noch in 2017 treffe den Innenstadteinzelhandel somit zu einem Zeitpunkt, wo er ohnehin erhebliche Umsatzeinbußen habe. Die Kundenbindung sei in diesen Bauphasen strapaziert und drohe dauerhaft für die Innenstadt verloren zu gehen. Das AischPark Center sei dadurch umso mehr existenzgefährdend.

#### Zu c) Eignung für andere Nutzungen

Ergänzend zur Frage der Eignung des Standortes für Einzelhandel betont die Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken, die Flächen seien im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt und beklagt in diesem Zusammenhang, dass Flächen, die sich für immissionsträchtige Unternehmen eignen würden, immer häufiger von Einzelhandelsvorhaben verdrängt würden. Die Einzelhandelsnutzung in Gewerbegebieten führe nicht nur zu potenziellen Nutzungskonflikten, sondern auch zu einer Flächenkonkurrenz, die sich auch in steigenden und für kleinere und mittlere Produktions- und Handwerksbetriebe dann nicht mehr erschwinglichen Grundstückspreisen niederschlage. Zu berücksichtigen ist ebenfalls, dass die Fläche der Landwirtschaft verloren geht (s. S. 11f.).

#### Zu d) Bessere Eignung anderer Standorte

Der Handelsverband Bayern e. V. (HBE) betont, speziell Bekleidung und Schuhe würden im Einzelhandelsentwicklungskonzept als höchst zentrenrelevant eingestuft, was bedeute, „dass für Ansiedlungen zur Versorgung des Standortes Höchststadt a. d. Aisch nur Lagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Frage“ kämen. Dies müsse aus Sicht des HBE auch für die weiteren innenstadtrelevanten Sortimente gelten mit Ausnahme des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege). Auch in den Ergänzungen zum Einzelhandelsentwicklungskonzept führe der Gutachter aus, dass bei den zentrenrelevanten Sortimenten auf eine Auswahl von städtebaulich integrierten Standorten verstärkt Wert gelegt werden müsse. Dies sei im vorliegenden Fall nicht gegeben. Es wird verwiesen auf an den Marktplatz angrenzende Baublöcke mit einigen Leerständen, die auch im Einzelhandelsentwick-

lungskonzept als ideale Innenstadtergänzung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesehen worden seien. Diese kommen als Alternativstandort für ein kleineres Projekt in Betracht oder andererseits schränkt das Planvorhaben die Nachnutzungsperspektiven für diese Gebäude ein und behindert in diesem Teil eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches. Ein Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung bestritt unter Bezugnahme auf die Verfahrensunterlagen nicht, dass es im nordöstlichen Stadtbereich Reserven im Bereich der Versorgung gäbe, bemängelt aber eine klare Benennung der Güter, an denen es angeblich mangelt und stellt fest, dass ein so allgemein erkanntes Versorgungsdefizit in vielen Stadtbereichen Höchstads und auch anderswo bestehe. Konkret benannt wird von einem weiteren Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung der Ortsteil Etzelskirchen, dessen Nahversorgung laut Einzelhandelsentwicklungskonzept verbessert werden solle, das aber nach wie vor abgeschnitten bliebe. Ein Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung befürchtet, dass die durch Umzug von Takko und Netto in das AischPark Center leer stehenden Immobilien durch fertigende Industrie gefüllt werden und noch mehr Lärm in Höchststadt-Süd entstünde.

#### Landesplanerisches Zwischenergebnis

Aus Sicht der Regierung von Mittelfranken handelt es sich zwar räumlich-funktional um eine vorwiegend autokundenorientierte Randlage, doch angrenzend an größere Wohnsiedlungsflächen im Westen liegt der Mikrostandort innerhalb eines hinreichend baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen in fußläufiger Entfernung und einem anteiligen fußläufigen Einzugsbereich - auch wenn sich dieser nur auf den östlichen Bereich der Kernstadt erstreckt. Damit erfüllt der Standort wesentliche Anforderungen an die städtebauliche Integration. Auch die Ausweisung als Nahversorgungsstandort im Einzelhandelsentwicklungskonzept attestiert dem Standort eine städtebaulich integrierte Lage.

Der Standort entspricht somit den Erfordernissen der Raumordnung unter der Bedingung, dass eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sichergestellt ist. Ortsüblich beschreibt sowohl die maximale Gehdistanz zur Haltestelle – die Vorgabe beträgt laut Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) 500 m – als auch die Bedienungshäufigkeit. Das Minimum wären mehrere An- und Abfahrten täglich während der Öffnungszeiten. Aus Gründen der Akzeptanz sollte mindestens ein Stundentakt angestrebt werden, damit für Kunden nach ihrem Einkauf keine zu langen Wartezeiten vor der Rückfahrt entstehen.

Gegenwärtig ist die Anbindung des Standortes an den öffentlichen Personennahverkehr hinsichtlich der Bedienungshäufigkeit stark ausbaufähig und entspricht nicht in vollem Umfang dem Erfordernis einer ortsüblichen Anbindung. Diese ist zu gewährleisten (vgl. S. 9f. und Maßgabe 2), wobei aus landesplanerischer Sicht offen bleiben kann, ob dies durch Einführung eines Stadtbusverkehrs oder Optimierung des Regionalbusverkehrs geschieht.

Um Auswirkungen auf die Innenstadt von Höchststadt zu minimieren, wird es als sinnvoll erachtet, das Vorhaben erst nach Fertigstellung von Großbaustellen, welche die Innenstadt belasten, zu realisieren.

#### 5.2.4.3 Zulässige Verkaufsflächen - LEP 5.3.3 (Z)

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

*„Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten. Schöpfen Einzelhandelsgroßprojekte ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Stadtzentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versor-*

*gungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen. Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen (...) Bei der Ermittlung der zulässigen Kaufkraftabschöpfung ist zwischen den Bedarfsgruppen und deren jeweiligen Bezugsräumen (räumliche Beurteilungsgrundlage) zu unterscheiden (...) Die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs wirken sich insbesondere auf die Nahversorgungsstrukturen in Innenstädten, Ortskernen und Stadtteilzentren aus. Demgegenüber wirken Sortimente des Innenstadtbedarfs insbesondere auf die innenstädtischen Versorgungsstrukturen. Sortimente des sonstigen Bedarfs sind dadurch gekennzeichnet, dass ihre Auswirkungen keiner spezifischen räumlichen Versorgungsstruktur zugeordnet werden können (Begründung zu LEP 5.3.3).*

Der Regionale Planungsverband Region Westmittelfranken hebt hervor, dass in allen vorgesehenen Sortimenten des Innenstadtbedarfs das geplante Projekt die nach Ziel LEP 5.3.3 zulässige maximale Kaufkraftabschöpfung erreicht oder ggf. sogar überschreitet. Deshalb sei davon auszugehen, dass Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der umliegenden Gemeinden, d. h. auch des direkt benachbarten Kleinzentrums Markt Uehlfeld und des Mittelzentrum Stadt Neustadt a. d. Aisch nicht auszuschließen sind. Noch offensichtlicher zeigten sich potenzielle Beeinträchtigungen durch das Warenangebot des sonstigen Bedarfs (Gartenfachmarkt): Die vom Vorhabenträger definierten Einzugsgebiete I-III seien nicht nachvollziehbar und wenig plausibel. Als Beispiel wird die Stadt Scheinfeld angeführt, die laut Planunterlagen dem Einzugsgebiet I (ca. 15 Minuten Fahrzeit) zugeordnet wird aber in der Realität wohl das Doppelte an Fahrzeit entfernt liege. Insgesamt seien etwa 1/3 des Landkreises Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim dem Einzugsgebiet I zugeordnet und würden somit Beeinträchtigungen bestehender Versorgungsstrukturen des ranggleichen Mittelzentrums Neustadt a. d. Aisch in Kauf genommen. Das Projekt wird daher in der geplanten Größenordnung abgelehnt.

Die Regierung von Oberfranken rechnet aufgrund der umfangreichen vergleichbar attraktiven Einkaufsmöglichkeiten im Oberzentrum Bamberg und im Grundzentrum Hirschaid nicht mit gravierenden Auswirkungen auf den oberfränkischen Einzelhandel und erhebt keine Einwendungen.

Die Stadt Neustadt a. d. Aisch kritisiert: Die Branchenmischung im AischPark Center und die geplanten Verkaufsflächen überstiegen den Bedarf von Höchststadt a. d. Aisch und dessen Umland und zielten eindeutig auf den Abzug von Kaufkraft ab, die bislang dem Neustädter Einzugsbereich zuzuordnen sei. Das Vorhaben sei hinsichtlich der Sortimentsstruktur und Verkaufsflächen entsprechend zu verkleinern und dem tatsächlichen Bedarf anzupassen.

Die Stadt Herzogenaurach bat um Überprüfung der Verträglichkeit im Hinblick auf die bestehende, insbesondere innerstädtische Handelsstruktur in Herzogenaurach. Dies ist in der nachträglich eingeforderten Auswirkungsanalyse der GMA berücksichtigt.

Bedenklich aus Sicht der Stadt Erlangen sind insbesondere die großflächigen Textilanbieter H&M (1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der „Modemarkt Multisortimenter“ (1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Diese seien weder an dem Standort auf der „Grünen Wiese“ noch in dieser Größenordnung passend. Insgesamt erreiche das geplante Fachmarktzentrum fast die Größe der Erlanger Arcaden. Dies dürfte für die Stadt Höchststadt a. d. Aisch und ihr Einzugsgebiet zu groß sein. Der genannte Einzugsbereich von 560.000 Einwohnern im Pkw-Fahrradius von 15 Minuten erscheine sehr hoch und sei detaillierter nachzuweisen.

Der Markt Wachenroth befürchtet einen erheblichen Kaufkraftabfluss aus dem Gemeindegebiet, insbesondere im Bereich Mode/Textil aber auch anderen Sparten, sowie daraus resultierend einen Verlust von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen.

Im Marktgemeinderat Uehlfeld wurden Bedenken geäußert, das Vorhaben sei überdimensioniert und schade Geschäften der Umgebung, daher wurden Einwendungen erhoben.

Auch die Gemeinde Heßdorf lehnt das Vorhaben entschieden ab, da es in erheblicher Weise überdimensioniert sei und über den Versorgungsbedarf des Mittelzentrums Höchststadt a. d. Aisch hinausgehe. Es sei mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit mit nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Nachbargemeinden zu rechnen, wovon auch Heßdorf betroffen sei. Die Gemeinde Heßdorf verweist dabei auch auf die ablehnende Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes.

Nach Auffassung der Gemeinde Hemhofen verstoße das Vorhaben gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. Art. 2 Abs. 2 BauGB, da der Einzugsbereich zu groß gewählt sei. Die

Gemeinde Hemhofen befürchtet negative Auswirkungen auf ihre Nahversorgung (zwei ansässige Lebensmittelmärkte), auf den innerstädtischen Einzelhandel (Arzneimittel, Drogeriewaren) und auf den vorhandenen Baumarkt. Befürchtet wird zudem eine Beeinträchtigung der geplanten Aufwertung ihres Ortskernes und der Bemühungen zur Stärkung der im Ortskern befindlichen Einzelhandelsbetriebe im Rahmen eines laufenden Verfahrens der Städtebauförderung. Die Gemeinde Hemhofen lehnt das Projekt daher vollumfänglich ab.

Die Gemeinde Adelsdorf lehnt das Vorhaben ab und äußert Bedenken insbesondere dahingehend, dass Übernachtungsbetriebe und Lebensmittelläden in Adelsdorf negative Auswirkungen und Konkurrenz durch das geplante Fachmarktzentrum zu spüren bekämen.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) teilt mit, seitens der örtlichen Mitgliedsunternehmen seien erhebliche Bedenken geäußert worden wegen schädigender Auswirkungen nicht nur auf die Innenstadt von Höchststadt a. d. Aisch sondern auch auf die umliegenden Orte und spricht in diesem Zusammenhang von Kannibalisierungseffekten. Es bestünde Einverständnis mit dem Bestreben der Kommune nach einer Verbesserung der Nahversorgung und der Angebotserweiterung von Gütern nicht innenstadtrelevanter Sortimente, wie z. B. Gartenmarkt), doch ließe sich dies mit einem kleineren Projekt mit entsprechendem Sortimentsschwerpunkt erreichen. Dadurch könnten negative Auswirkungen begrenzt werden.

Die Handwerkskammer für Mittelfranken spricht sich insbesondere wegen der vorgesehenen Größe gegen das Vorhaben aus. Zu berücksichtigen sei auch die fast zeitgleiche Verlagerung des Edeka-Marktes vom Greiendorfer Weg in die Nähe der Fortuna Kulturfabrik verbunden mit zusätzlichen Verkaufsflächen.

Der Handelsverband Bayern e. V. (HBE) stellt fest, das Vorhaben bewege sich im Wesentlichen noch innerhalb der landesplanerisch zulässigen Größenordnungen, betont aber, es stünde den Städten und Gemeinden im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen frei, bei der Bauleitplanung die landesplanerische zulässigen Obergrenzen nicht auszuschöpfen. Der HBE weist auf die schon jetzt weit überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Höchststadt a. d. Aisch mit über 32.260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, d. h. 2,4 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner (Bundesdurchschnitt 1,5 m<sup>2</sup> VKF/Einw.) hin. Eine Erweiterung um 41,6 % wie hier vorliegend geplant führe zu einer Wettbewerbsverschärfung bis hin zum Verdrängungswettbewerb innerhalb von Höchststadt a. d. Aisch aber auch in den umliegenden Städten und Gemeinden im Einzugsbereich. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen sei an dem geplanten Standort allenfalls die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums mit maximal 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf sinnvoll. Für innenstadtrelevante Sortimente müssten Standorte im zentralen Versorgungsbereich Voraussetzung sein.

Einzelne Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung begrüßten grundsätzlich das Vorhaben und lehnten nur die Dimension ab. Von den meisten Beteiligten wurde das Vorhaben dagegen grundsätzlich abgelehnt und wird die Dimension als eines der Hauptargumente angeführt. Während wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen des erst kürzlich eröffneten Einkaufszentrums an der Bahnhofstraße/Erlanger Straße auf die Innenstadt noch gar nicht absehbar seien. Es wird eine nachhaltige und regionsbezogene Dimensionierung angemahnt. Die geplante Verkaufsfläche entspreche nochmals einem Vielfachen der bereits bestehenden Verkaufsflächen in Höchststadt a. d. Aisch, so ein Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung. Die explosionsartige Schaffung von Verkaufsflächen stehe in keinem Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung, die so wurde mehrfach hervorgehoben, negativ sei. Es sei daher nicht genug Kaufkraft für das AischPark Center und bestehende Läden vorhanden. Ein Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung meinte, es entstünde ein Zentrum, das alles abdecke und von der Dimension geeignet sei, eine ganze Region zu versorgen. Das Center sei auf One-Stop-Shopping ausgelegt und eine Verflechtung mit der Innenstadt sei weder zu erwarten noch geplant oder gewollt. Damit widerspreche es klar dem Einzelhandelsentwicklungskonzept. Ein anderer hebt hervor, dass selbst wenn keine Überschneidung der Sortimente vorläge, die Funktionsfähigkeit des Ortskerns bei einem derartigen Verkaufsflächenzuwachs nicht weiterhin gewährleistet sei. Es sei zu beachten, dass sich der Schutz zentraler Versorgungsbereiche nicht ausschließlich auf im Ortskern vorhandene Sortimente beschränke. Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche dürften an nicht integrierten Standorten keine zentrenrelevanten Sortimente verkauft werden, obwohl im Ortskern bestimmte Sortimente fehlten (vgl. auch die Position des HBE). Kritisch hervorgeho-

ben wird in einer Äußerung, dass nach dem Planungsstand keine einheimischen Gewerbetreibenden sich im Center ansiedeln würden.

Vor dem Hintergrund der Verkaufsflächenausstattung stellt der HBE in Frage, ob es Sortimentslücken tatsächlich in dem Umfang gibt, wie in den Verfahrensunterlagen angegeben. In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mehrfach in Frage gestellt bzw. durch zahlreiche Beispiele für Sortimentsüberschneidungen mit der Innenstadt widerlegt, dass laut Verfahrensunterlagen das Warenangebot so ausgewählt worden sei, dass es eine Ergänzung zum Angebot in der Stadt Höchststadt a. d. Aisch und der näheren Umgebung darstelle und dass auf Konkurrenzangebote bewusst verzichtet worden sei. Konkret benannt werden beispielsweise Konkurrenzen für Friseur und Gastronomiebetriebe sowie im Einzelhandel konkret folgende (- soweit nicht anders angegeben mit dem zentralen Versorgungsbereich):

- Bäcker, Metzger und das Bio-, Regional- und Feinkostgeschäft in der Innenstadt stünden in Konkurrenz zum geplanten Vollsortimenter (mit Bedientheke), Lebensmittelmärkte und Getränkemärkte mehrfach in Höchststadt vorhanden,
- Apotheken: Medicon Apotheke – Kapuziner-, Paracelsus-, Vitaloapotheke,
- Bekleidung: Mister & Lady Jeans, H&M – Boutique Grâce, Boutique LaaFee, Modebekleidung Hack, klein & fein, NKD, naturschön; außerdem Takko und KIK im Ergänzungsbereich Höchststadt-Süd,
- Optik und Hörgeräte – Optiker Bauer, Herch, Buchmann und Wahrlab sowie Kind Hörgeräte,
- Drogerie: neu eröffneter Drogeriemarkt Rossmann im Ergänzungsbereich Höchststadt-Süd,
- Elektrofachmarkt: em&em Haushaltsgeräte, Sacher & Jäger, Schlederer und Biermann, Limacher & Wehrl (Computer), Mobilfunk Debertin, TC-Center Höchststadt
- Lederwaren/Koffer/Reisegepäck: WigWam Outdoor
- Bettwaren/Heimtextilien/Möbel/Wohnaccessoires: Das Depot - Betten Seubert und Dänisches Bettenlager, außerdem Wohnstudio Emrich, Küchen und Möbel Jakob, Raumausstattung W. Rehäußer, Möbel Kratz in Höchststadt-Süd,
- Schuhe: Deichmann, kuk – Helga's Schuhladen, WigWam Outdoor,
- Sportartikel: WigWam Outdoor
- Uhren/Schmuck: Juweliere bzw. Fachgeschäfte Müller, Wahrlab, CK Schmuck Design, Goldschmiede Plätzer,
- Gartenbedarf: Gartencenter Dehner - OBI in Höchststadt-Südost, Lechner Floristik,
- Weitere Sortimente seien als Randsortimente in bestehenden Betrieben (z. B. Kaufland) erhältlich.

Ein Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung erhebt den Vorwurf, es würden nur die im Projekt Vogelseck des gleichen Investors vorhandenen Sortimente (Spielwaren, Bücher) vor Konkurrenz bewahrt.

Die geplanten 4.770 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich Mode würden für die komplette Versorgung von 30.000 Personen ausreichen und in Höchststadt und der näheren Umgebung existierten bereits große Verkaufsflächen für Mode (FOC Gremsdorf, Murk Wachenroth) sowie kleinere Flächen z. T. mit Spezialsortimenten. Die Ansiedlung in der geplanten Dimension würde eine Stärkung der Innenstadt im Bereich Mode für die Zukunft ausschließen. Vielmehr sei zu erwarten, dass die in der Innenstadt ansässigen Unternehmen ihrer Existenzgrundlage beraubt würden. Laut Einzelhandelsentwicklungskonzept gäbe es Ansiedlungspotenziale im Lebensmittel-, Drogerie- und Elektrobereich und in anderen Sortimenten müsse das Potenzial im Einzelfall noch bestimmt und überprüft werden; das sei hier z. B. für Bekleidung nicht erfolgt. Ein anderer Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung sieht zwar Defizite in der Versorgung mit Bekleidung und Schuhen, aber vor dem Hintergrund der gut angenommenen großen Verkaufsflächen im FOC Gremsdorf und Murk Wachenroth brauche es nur ergänzende Angebote in der Innenstadt.

Im Hinblick auf die bereits bestehende Konkurrenz wird von einem Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung die Befürchtung geäußert, dass sich viele der geplanten Läden nicht langfristig halten würden. Auch dem AischPark Center selbst drohten langfristig Qualitätsverlust und Leerstand und es könne zur Bauruine werden. Auch weitere Konkurrenzen mit der Innenstadt durch nicht jetzt geplante aber künftige Mieter werden befürchtet.



Die Werbegemeinschaft Neustadt a. d. Aisch (NEA-Aktiv e. V.) gibt zu bedenken, dass sich Ladenbesitzer und Langfrist-Mieter in Neustadt a. d. Aisch große Sorgen um ihre Innenstadt machten und Existenzvernichtung befürchteten. Es sei eine zusätzliche Kaufkraftabschöpfung aus dem Einzugsgebiet der Stadt Neustadt a. d. Aisch zu erwarten, welches bis in den unteren Aischgrund reiche.

#### Landesplanerisches Zwischenergebnis

Zur Vermeidung von wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sind die geplanten Verkaufsflächen sortimentsbezogen teils deutlich zu reduzieren (s. Maßgaben 3, 3.1-3.3). Für die einzelnen Sortimentsgruppen wird nachfolgend die landesplanerisch höchst zulässige Verkaufsfläche bestimmt.

Bei mehreren Verfahrensbeteiligten war offenbar der Eindruck entstanden, das gesamte Vorhaben sei auf den in den Verfahrensunterlagen genannten Projekteinzugsbereich ausgelegt. Deshalb wird zunächst klargestellt, dass die räumliche Beurteilungsgrundlage für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs und des Innenstadtbedarfs verbindlich festgelegt ist und der Projekteinzugsbereich nur für die sonstigen Sortimente Geltung beansprucht.

Weitere Bemessungsgrundlage neben der Bevölkerung im jeweiligen Bezugsraum sind die Pro-Kopf-Ausgaben und Raumleistungen und zwar soweit nicht anders angegeben laut Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013 (BBE Handelsberatung).

#### a) Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

Für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs, gemäß Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramm Bayern sind das Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke, ist der maßgebliche Bezugsraum der vom Regionalen Planungsverband Region Nürnberg festgelegte Nahbereich der Stadt Höchststadt a. d. Aisch. Dieser schließt auch die Gemeinden Gremsdorf, Lonnerstadt und Vestenbergsgreuth ein und hat 18.269 Einwohner (Stand 30.06.2015).

Vorgesehen sind ein Lebensmittelvollsortimenter (REWE, 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), ein Lebensmittel-discounter (Netto, 1.050 m<sup>2</sup> VKF) und ein Getränkemarkt (REWE, 500 m<sup>2</sup>) - zusammen 3.050 m<sup>2</sup> VKF. Beim Discounter Netto handelt es sich zwar um eine Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes, landesplanerisch wird sie aber wie eine Neuansiedlung bewertet.

Die GMA erwartet sortimentsspezifische Umsätze von rund 11,5 Mio. EUR pro Jahr, davon 6 Mio. EUR durch den REWE-Supermarkt, 4,7 Mio. EUR durch den Netto-Discounter und 0,8 Mio. EUR durch den REWE-Getränkemarkt. Dies entspräche prognostizierten Raumleistungen von 4.000 EUR/m<sup>2</sup> beim Supermarkt, 4.480 EUR/m<sup>2</sup> beim Discounter und 1.600 EUR/m<sup>2</sup> beim Getränkemarkt. Die unterstellte Raumleistung für den Supermarkt ist damit höher als der Mittelwert von 3.800 EUR/m<sup>2</sup> für diesen Betriebstyp, was aufgrund der Agglomerationsvorteile auch als gerechtfertigt erscheint. Für den Discounter Netto liegt die prognostizierte Raumleistung unterhalb des Mittelwertes von 4.800 EUR/m<sup>2</sup> für einen Lebensmittel-discounter aber höher als der Mittelwert dieses Betreibers - soweit der höheren Landesplanungsbehörde bekannt – und ist daher ebenfalls plausibel. Die Raumleistung des Getränkemarktes entspricht dem Branchenmittel.

Die Pro-Kopf-Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel betragen 1.994 EUR/a und für Getränke weitere 284 EUR/a. Der Umsatzerwartung von 11,5 Mio. EUR/a steht im Nahbereich mit 18.269 Einwohnern damit eine sortimentsspezifische Kaufkraft von rund 41,6 Mio. EUR/a gegenüber. 25 % der verfügbaren Kaufkraft, das sind ca. 10,4 Mio. EUR, dürfen laut LEP 5.3.3 abgeschöpft werden. Das Vorhaben orientiert sich mit einer Kaufkraftabschöpfungsquote von ca. 27,6 % somit nicht am Nahbereich der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

Folgende Varianten würden sich noch am Nahbereich der Stadt Höchststadt a. d. Aisch orientieren:

a) Reduzierung beim Discounter:

Supermarkt 1.500 m<sup>2</sup> VKF, Getränkemarkt 500 m<sup>2</sup> VKF, Discounter 800 m<sup>2</sup> VKF

b) Reduzierung beim Supermarkt:

Supermarkt 1.250 m<sup>2</sup> VKF, Getränkemarkt 500 m<sup>2</sup> VKF, Discounter 1.050 m<sup>2</sup> VKF

c) Verzicht auf Getränkemarkt plus geringfügige Reduzierung beim Supermarkt:

Supermarkt 1.450 m<sup>2</sup> VKF, Getränkemarkt -, Discounter 1.050 m<sup>2</sup> VKF

d) gleichmäßige Reduzierung bei allen Betrieben:

Supermarkt 1.350 m<sup>2</sup> VKF, Getränkemarkt 450 m<sup>2</sup> VKF, Discounter 950 m<sup>2</sup> VKF

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche für Lebensmittel liegt somit bei etwa 2.800 m<sup>2</sup>, nicht inbegriffen der darüber hinaus zulässige Absatz von Lebensmitteln in Betrieben, die ganz oder überwiegend der Gastronomie zuzuordnen sind. Die Festsetzung sollte nach Betriebstypen differenzieren, z. B. gemäß einer der o. g. Varianten.

### b) Sortimente des Innenstadtbedarfs

Die räumliche Beurteilungsgrundlage für Sortimente des Innenstadtbedarfs ist der unter Berücksichtigung von Fahrdistanzen und sozioökonomischen Verflechtungen festgelegte einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Stadt Höchststadt a. d. Aisch mit 39.507 Einwohnern.

ba) Drogerie- und Parfümeriewaren

Die projektierte Verkaufsfläche in den Sortimenten Drogerie- und Parfümeriewaren beträgt 700 m<sup>2</sup>. Die GMA rechnet mit einer Raumleistung von 5.570 EUR/m<sup>2</sup> und einem Jahresumsatz von ca. 3,9 Mio. EUR. Dies liegt geringfügig über den 5.500 EUR/m<sup>2</sup> und entsprechend ca. 3,85 Mio. EUR erwartetem Jahresumsatz im Branchenmittel. Aufgrund der Agglomerationsvorteile erscheint dies aber plausibel.

Bei Pro-Kopf-Ausgaben von 297 EUR/a beträgt die sortimentspezifische Kaufkraft im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich 11,7 Mio. EUR/a, wovon nach LEP 5.3.3 höchstens 30 %, d. h. etwa 3,5 Mio. EUR/a abgeschöpft werden dürfen. Das Vorhaben orientiert sich somit bei einer Abschöpfungsquote von 33,2 % nicht am einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich. Notwendig ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren auf rund 630 m<sup>2</sup>.

Mit der Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche werden sich auch die Umsatzumverteilungen entsprechend verringern.

bb) Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte/ Brillen und Zubehör sowie optische Erzeugnisse

Nach der Liste der Verkaufs-, Miet- und Lagerflächen sind eine Medicon-Apotheke mit 150 m<sup>2</sup> sowie ein Fachgeschäft für Optik und /oder Hörgeräte mit 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Bei einer Raumleistung entsprechend dem Branchenmittelwert von 25.000 EUR/m<sup>2</sup> liegt die Umsatzerwartung der Apotheke bei rund 3,75 Mio. EUR. Die hohe Raumleistung von Apotheken ist in der Regel dem Verkauf verschreibungspflichtiger Produkte aus dem Lager bzw. Labor geschuldet, die nicht zur Verkaufsfläche rechnen. Große Apotheken führen daneben ein größeres Sortiment frei verkäuflicher Produkte im Verkaufsraum, was die Raumleistung drückt. Der Jahresumsatz und die Abschöpfungsquote dürften daher eher noch etwas niedriger ausfallen. Zugrunde gelegt werden eine Raumleistung von 23.000 EUR/a und eine Umsatzerwartung von 3,45 Mio. EUR/a.

Im medizinischen Fachhandel für Hörgeräte wird eine Raumleistung von 12.000 EUR/m<sup>2</sup> angenommen und ergibt sich auf 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Umsatzerwartung von ca. 1,44 Mio. EUR/a.

Bei Pro-Kopf-Ausgaben von 662 EUR/a, davon 614 EUR/a für Arzneimittel und 48 EUR/a für medizinische und orthopädische Produkte beträgt das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial ca. 26,2 Mio. EUR/a und davon die landesplanerisch für das Projekt verfügbare Kaufkraft ca. 7,85 Mio. EUR/a. Mit einer Umsatzerwartung von ca. 4,89 Mio. EUR erreicht das Projekt eine Abschöpfungsquote von ca. 18,7 % und orientiert sich damit am einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich.

Im Falle eines Optikers wären eine Raumleistung von etwa 6.400 EUR/m<sup>2</sup> und ein Jahresumsatz von rund 768.000 EUR anzusetzen. Die Pro-Kopf-Ausgaben betragen 62 EUR, die sortimentsspezifische Kaufkraft im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich 2,45 Mio. EUR und davon die nach LEP 5.3.3 verfügbare Kaufkraft 735.000 EUR. Daraus folgt eine landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche von gerundet 120 m<sup>2</sup>.

#### bc) Bekleidung

In den Verfahrensunterlagen wurden vier Textilfachmärkte, nämlich Takko (450 m<sup>2</sup> VKF), Jeans Fritz (270 m<sup>2</sup> VKF), Mister & Lady Jeans (350 m<sup>2</sup> VKF) und ein weiterer Fachmarkt für Junge Mode (800 m<sup>2</sup> VKF), außerdem zwei Textilkaufhäuser, nämlich H&M (1.700 m<sup>2</sup> VKF) und ein weiterer Modemarkt Multisortimenter (1.200 m<sup>2</sup> VKF) beantragt. In der Summe ergibt dies 4.770 m<sup>2</sup>, davon ca. 2.070 m<sup>2</sup> für Fachmärkte und 2.700 m<sup>2</sup> für Textilkaufhäuser. Bei Takko handelt es sich um eine Verlagerung aus dem Ergänzungsbereich Höchststadt-Süd. Landesplanerisch ist dies trotzdem wie eine Neuansiedlung zu bewerten.

Einem starken Marktanteil und damit einer hohen Raumleistung stehen die spezialisierten Outlets in Gremsdorf und Herzogenaurach entgegen, deren Markenprodukte weniger betroffen sein werden, die aber das Potenzial für mittelpreisige Fachmärkte einschränken. Bei den Fachmärkten wird aufgrund der Agglomerationseffekte dennoch eine über dem Mittelwert von 1.300 EUR/m<sup>2</sup> liegende Raumleistung von 1.600 EUR/m<sup>2</sup> unterstellt, bei den eher kleineren Textilkaufhäusern eine unter dem Mittelwert von 3.000 EUR/m<sup>2</sup> für diesen Betriebstyp liegende Raumleistung in Höhe von 2.500 EUR/m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich ein erwarteter Jahresumsatz von insgesamt rund 10 Mio. EUR, was einer Raumleistung von rund 2.100 EUR/m<sup>2</sup> im gewichteten Mittel entspricht. Zum Vergleich nimmt die GMA für eine etwas modifizierte Flächenkonzeption mit dem Textilkaufhaus H&M und nur vier Fachmärkten und zusammen 4.300 m<sup>2</sup> VKF eine Raumleistung von 2.130 EUR/m<sup>2</sup> an.

Die sortimentsspezifisch verfügbare Kaufkraft im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Höchststadt a. d. Aisch beträgt ca. 20,5 Mio. EUR/a, wovon 30 %, das sind ca. 6,14 Mio. EUR/a, nach LEP 5.3.3 abgeschöpft werden dürfen. Bei dem beantragten Projekt beträgt die Abschöpfungsquote ca. 48,9 % und überschreitet das zulässige Maß damit deutlich. Maximal zulässig wäre eine Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung von rund 2.950 m<sup>2</sup>.

In Folge der deutlichen Reduzierung der Verkaufsflächen durch die landesplanerische Maßgabe würden auch die von der GMA prognostizierten Umsatzumverteilungen auf geschätzt etwa 11 % in der Spitze für die nicht integrierten Lagen in Höchststadt und 6 % im zentralen Versorgungsbereich zurückgehen, so dass auch städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich vermieden würden.

#### bd) Schuhe

Geplant sind die Schuhfachmärkte KuK (200 m<sup>2</sup> VKF) und Deichmann (370 m<sup>2</sup> VKF), zusammen also 570 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Wegen der Agglomerationseffekte und der hohen Kaufkraft im Einzugsgebiet wären überdurchschnittliche Raumleistungen zu erwarten, dagegen spricht der Umstand, dass jeweils sehr kleine Fachmärkte geplant sind. Es werden daher Raumleistungen von 2.100 EUR/m<sup>2</sup> gemäß dem Mittelwert für diesen Betriebstyp angenommen. Die Umsatzerwartung beträgt danach 1,2 Mio. EUR.

Die jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben für Schuhe betragen 102 EUR, was ein Kaufkraftpotenzial im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Höchststadt von ca. 4 Mio. EUR und eine für das Projekt verfügbare Kaufkraft von ca. 1,21 Mio. EUR ergibt. Die Kaufkraftabschöpfungsquote beträgt 29,7%, so dass sich das Vorhaben noch am einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich orientiert.

Das von der GMA in ihrer Auswirkungsanalyse bewertete, leicht modifizierte Nutzungskonzept sieht eine Verkaufsfläche von 670 m<sup>2</sup> für Schuhe vor und würde sich dagegen nicht mehr am einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich orientieren, zumal wenn man wie die GMA eine überdurchschnittliche Raumleistung von 2.700 EUR/m<sup>2</sup> annimmt.

#### be) Sport- und Campingartikel

Es ist ein Sportfachmarkt mit 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Die GMA ging nach dem modifizierten Konzept von 750 m<sup>2</sup> VKF aus und unterstellt eine überdurchschnittliche Raumleistung von 2.650 EUR/m<sup>2</sup>. Es handelt sich aber um einen vergleichsweise kleinen, nahe der Mindest-

betriebsgröße konzipierten Sportfachmarkt und noch dazu wird das sortimentspezifische Marktpotenzial durch starke Wettbewerber im Einzugsgebiet begrenzt. Trotz Agglomerationsvorteilen geht die höhere Landesplanungsbehörde daher entgegen der Annahme der GMA nicht von einer Marktdurchdringung aus, die überdurchschnittliche Raumleistungen ermöglicht. Kalkuliert wird stattdessen mit dem Branchenmittelwert von 2.200 EUR/m<sup>2</sup>. Daraus resultiert dann eine Umsatzerwartung von ca. 1,43 Mio. EUR.

Die jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben für Sport- und Campingartikel betragen 75 EUR und das Kaufkraftpotenzial im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich ca. 2,96 Mio. EUR, von dem für das Projekt 30%, entsprechend etwa 890.000 EUR, verfügbar sind.

Der Sportfachmarkt kommt daher auf eine Abschöpfungsquote von ca. 48,3% muss deswegen aus landesplanerischer Sicht auf rund 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche reduziert werden.

Der von der GMA prognostizierten Umsatzumverteilung von ca. 14 % zu Lasten des Zentralen Versorgungsbereiches von Höchststadt liegt eine höher angenommene Raumleistung und deutlich größere Fläche zugrunde, weshalb die GMA einen Jahresumsatz von 2 Mio. EUR erwartet. Bei einer entsprechend der Maßgabe reduzierten Verkaufsfläche dürfte sich die Umsatzumverteilung daher auf rund 6 % verringern. Städtebauliche Auswirkungen wären dann nicht mehr zu erwarten.

#### bf) Elektronikartikel

Vorgesehen ist ein Elektronikfachmarkt mit Vollsortiment (Haushaltselektronik, Unterhaltungselektronik, Computer und Zubehör, Foto, Film) mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die GMA prognostiziert einen Jahresumsatz von 5,9 Mio. EUR, was einer Raumleistung von 5.360 EUR/m<sup>2</sup> entspricht. Die Bandbreite branchenüblicher Raumleistungen reicht von 4.000-6.000 EUR/m<sup>2</sup>, d. h. es wird ein leicht überdurchschnittlicher Umsatz erwartet. Das ist vor dem Hintergrund der Agglomerationseffekte, der relativ großen Entfernung zu großflächigen Wettbewerbern und der hohen Kaufkraft der Region wiederum plausibel, andererseits steht die Branche durch zunehmenden Anteil des Onlinehandels unter Druck und sinken dadurch die Raumleistungen. Die höhere Landesplanungsbehörde geht deshalb vom Branchenmittelwert in Höhe von 5.000 EUR/m<sup>2</sup> aus und erwartet dementsprechend einen Jahresumsatz von 5,5 Mio. EUR.

Die Pro-Kopf-Ausgaben von 472 EUR/a für Elektronikartikel sorgen für ein sortimentspezifisches Kaufkraftvolumen von ca. 18,6 Mio. EUR, wovon für das Projekt 30%, das sind ca. 5,6 Mio. EUR zur Verfügung stehen. Von der verfügbaren Kaufkraft werden demnach 29,5% abgeschöpft. Der Elektronikfachmarkt mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche orientiert sich daher gerade noch am einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich.

#### bg) Lederwaren

Nach der in den Verfahrensunterlagen enthaltenen Liste der Verkaufs-, Miet- und Lagerflächen werden Lederwaren durch den Anbieter Dorsch Koffer/Reisegepäck auf einer Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> abgedeckt.

Die landesplanerisch höchst zulässige Kaufkraftabschöpfung gilt nur, soweit die sortimentspezifische Verkaufsfläche die landesplanerische Relevanzschwelle überschreitet, welche gemäß Begründung zu LEP 5.3.3 bei 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu ziehen ist. Eine größere Verkaufsfläche als 100 m<sup>2</sup> entspräche nach den dann geltenden Bemessungsgrundlagen nicht mehr den Erfordernissen der Raumordnung. Somit sind höchstens 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festzusetzen.

#### bh) Uhren und Schmuck

Nach der in den Verfahrensunterlagen enthaltenen Liste der Verkaufs-, Miet- und Lagerflächen soll das Sortiment von einem Anbieter für Modeschmuck und modische Accessoires mit insgesamt 275 m<sup>2</sup> angeboten werden. Die Bandbreite branchenüblicher Raumleistungen reicht von 7.000 EUR-15.000 EUR/m<sup>2</sup>, im Mittel 11.000 EUR/m<sup>2</sup>. Diese zugrunde gelegt errechnet sich eine Umsatzerwartung von ca. 3,02 Mio. EUR.

Die jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben betragen 56 EUR, die sortimentspezifische Kaufkraft im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich ca. 2,21 Mio. EUR, wovon eigentlich nur 30 % abgeschöpft werden dürften aber offensichtlich über 100% abgeschöpft würden. Das Projekt orientiert sich damit im Sortiment Uhren und Schmuck nicht am einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich. Maximal zulässig wären eigentlich rund 60 m<sup>2</sup> und sind wegen der landesplanerischen Relevanzschwelle (s. o.) aber 100 m<sup>2</sup>.

Das Teilsortiment modische Accessoires wäre ggf. auf die Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung anzurechnen, wo das landesplanerisch zulässige Maß aber auch bereits überschritten wird.

bi) Haushaltswaren/ Glas, Porzellan, Keramik/ Geschenkartikel

Nach der in den Verfahrensunterlagen enthaltenen Liste der Verkaufs-, Miet- und Lagerflächen ist ein Laden für Geschenkartikel und Glückwunschkarten mit 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Für diesen wird ein Umsatz von ca. 320.000 EUR, entsprechend einer Raumleistung von 2.300 EUR/m<sup>2</sup> erwartet.

Die jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben für die o. g. Sortimentsgruppe betragen 60 EUR, woraus sich ein sortimentsspezifisches Kaufkraftpotenzial im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich von ca. 2,37 Mio. EUR und davon eine nach LEP 5.3.3 verfügbare Kaufkraft von ca. 710.000 EUR ergibt. Mit einer Abschöpfungsquote von ca. 13,6 % orientiert sich das Vorhaben damit am Bezugsraum.

bj) Sonderposten/ Multisortimenter

Für Sonderpostenmärkte mit häufig wechselnden Sortimenten wie den geplanten Tchibo Prozentstore auf 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde in der Verwaltungspraxis eine eigene Sortimentsgruppe eingeführt und wurden in einer Ergänzung zu den Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013 eigene Daten erhoben. Danach können hier Pro-Kopf-Ausgaben von 54 EUR/a zugrunde gelegt werden. Die Raumleistung variiert zumeist innerhalb einer Bandbreite von 1.000-1.600 EUR/m<sup>2</sup>. Hier wird eine Raumleistung von 1.500 EUR/m<sup>2</sup>, also im oberen Bereich der Bandbreite angenommen. Die Umsatzerwartung beträgt demnach ca. 675.000 EUR/a. Das sortimentsspezifische Kaufkraftpotenzial im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich beträgt ca. 2,13 Mio. EUR und davon die nach LEP 5.3.3 verfügbare Kaufkraft ca. 640.000 EUR. Die Kaufkraftabschöpfungsquote beträgt ca. 31,6 %. Damit sich das Vorhaben noch am Bezugsraum orientiert, ist die Verkaufsfläche für Sonderpostenmärkte/Multisortimenter geringfügig auf maximal 430 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

bk) Haus- und Heimtextilien, Bettwaren

In der Sortimentsgruppe Haus- und Heimtextilien und Bettwaren ist neben „Das Depot“ (450 m<sup>2</sup> VKF) ein Fachmarkt für Bettwaren/Matratzen (275 m<sup>2</sup> VKF) und ein weiterer Fachmarkt für Heimtextilien/Gardinen/Stoffkurzwaren (350 m<sup>2</sup> VKF) vorgesehen – zusammen 1.075 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Im modifizierten Flächenkonzept ist eine Verkaufsfläche von nur 180 m<sup>2</sup> mit Heimtextilien geplant und prognostiziert die GMA dafür eine Raumleistung von 2.050 EUR/m<sup>2</sup>.

Die branchenübliche mittlere Raumleistung von 1.700 EUR/m<sup>2</sup> wird wegen der Agglomerationsvorteile vermutlich überschritten. Die höhere Landesplanungsbehörde kalkuliert mit 1.800 EUR/m<sup>2</sup> und einer Umsatzerwartung von ca. 1,93 Mio. EUR. Bei Pro-Kopf-Ausgaben von 82 EUR/a ergeben sich ein sortimentsspezifisches Kaufkraftpotenzial von 3,24 Mio. EUR und davon eine verfügbare Kaufkraft von ca. 970.000 EUR. Das landesplanerisch höchst zulässige Maß würde also deutlich überschritten. Damit sich das Vorhaben noch am Bezugsraum orientiert, ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf rund 550 m<sup>2</sup> erforderlich.

### Sonstige Sortimente

Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei sonstigem Bedarf ist der im Einzelfall zu bestimmende Projekteinzugsbereich. Das in den Verfahrensunterlagen abgegrenzte Projekteinzugsgebiet ist untergliedert in drei Zonen, in denen jeweils eine unterschiedliche Marktdurchdringung erwartet wird:

- Zone I mit ca. 560.000 Einwohnern im Fahrradius von 15 Min bzw. 354.000 Einwohnern ohne die Städte Bamberg, Forchheim und Erlangen
- Zone II mit ca. 733.000 Einwohnern im Fahrradius von 16-30 Min bzw. 666.595 Einwohner ohne die Städte Nürnberg und Fürth
- Zone III mit ca. 1,6 Mio. Einwohnern im Fahrradius von 31-45 Min.

Dieses Einzugsgebiet wird von der Regierung von Mittelfranken wie auch von mehreren Verfahrensbeteiligten und in Äußerungen aus der Öffentlichkeit als unrealistisch angesehen. In einer Plausibilitätsprüfung hätte man zwingend feststellen müssen, dass schon die Einwohner großer

Bereiche der Zone I aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten nicht zum Kundenpotenzial des AischPark Centers gezählt werden können, so ein Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung. Unter Einbeziehung alternativer Einkaufsmöglichkeiten ergäbe sich ein Kundenpotenzial von max. 50.000 Einwohnern. Das sieht die höhere Landesplanungsbehörde in der Tendenz ähnlich, allerdings sind Überschneidungen von Einzugsbereichen alternativer Einkaufsmöglichkeiten zu berücksichtigen. In der Praxis führt dies zu abnehmenden Einkaufswahrscheinlichkeiten mit zunehmender Distanz. Fahrdistanzen über 30 Minuten werden von Kunden voraussichtlich nicht in Kauf genommen, da sie in dieser Zeit Einkaufsstandorte mit noch umfassenderem Angebot etwa in umliegenden Oberzentren erreichen können. Für Fahrdistanzen bis 15 Minuten bzw. von 16-30 Minuten wurde mit Hilfe eines Routenplaners überprüft, welche Gemeinden in dieser Zeit erreicht werden können. Das Ergebnis weicht deutlich von den genannten Zahlen ab, nämlich sind es ca. 60.000 Einwohner im 15 Minuten Fahrradius und weitere ca. 190.000 Einwohner im Fahrradius von 16-30 Minuten. Die GMA kalkuliert in ihrer Auswirkungsanalyse mit einem projektspezifischen Einzugsbereich in ähnlicher Größenordnung, nämlich 220.530 Einwohnern. Für die landesplanerische Beurteilung wird daher ein projektspezifischer Einzugsbereich von 220.530 Einwohnern zugrunde gelegt.

In den Verfahrensunterlagen enthalten ist ein Gartenfachmarkt (z. B. Dehner) mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup>. In der Auswirkungsanalyse der GMA werden 2.500 m<sup>2</sup> für Gartenartikel/Pflanzen und 500 m<sup>2</sup> für zoologischen Bedarf berücksichtigt. Zoologischer Bedarf ist nicht Gegenstand der Verfahrensunterlagen, ist aber ein übliches Randsortiment in Gartencentern und stellt landesplanerisch aber eine eigene Sortimentsgruppe dar.

Die höhere Landesplanungsbehörde erwartet auch in diesem Sortiment eine leicht überdurchschnittliche Raumleistung von 1.300 EUR/m<sup>2</sup> im Gartencenter und 1.500 EUR im Bereich zoologischer Bedarf. Daraus ergibt sich ein Jahresumsatz von zusammen 4 Mio. EUR.

Im projektspezifischen Einzugsbereich mit 220.530 Einwohnern beträgt die sortimentspezifische Kaufkraft ca. 19,8 Mio. EUR für Gartenbedarf (Pro-Kopf-Ausgaben 90 EUR/a für das Kernsortiment) und weitere 10,3 Mio. EUR für zoologischen Bedarf (Pro-Kopf-Ausgaben 47 EUR/a). Nach LEP 5.3.3 sind davon 25 % verfügbar, das sind ca. 5,95 Mio. und ca. 3,11 Mio. EUR. Die Kaufkraftabschöpfungsquote beträgt 16,4% bei Gartenbedarf und 7,2% bei zoologischem Bedarf. Sofern die gesamten 3.000 m<sup>2</sup> mit Gartenbedarf belegt würden, betrüge die Abschöpfungsquote 19,6%. Für zentrenrelevante Randsortimente des Gartencenters kann eine Verkaufsfläche von maximal rund 450 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Für zoologischen Bedarf beträgt die landesplanerisch zulässige Gesamtverkaufsfläche rund 1.700 m<sup>2</sup>.

Das Vorhaben orientiert sich also auch an dem durch die höhere Landesplanungsbehörde gegenüber den Angaben des Antragstellers deutlich verkleinerten Projekteinzugsbereich.

Als Teil des Sortiments von „Das Depot“ werden in den Verfahrensunterlagen Möbel genannt. Diese wären jedenfalls bis zur beantragten Gesamtverkaufsfläche für sonstige Sortimente von 3.000 m<sup>2</sup> landesplanerisch zulässig und sind als Randsortiment (Kleinmöbel) unproblematisch.

### Landesplanerische Bewertung

Die einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben dann nicht entgegen, wenn zur besseren städtebaulichen Integration des Standortes dessen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verbessert (s. Maßgabe 2) und zur Vermeidung von wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte die geplanten Verkaufsflächen sortimentsbezogen teils deutlich reduziert werden (s. Maßgaben 3, 3.1-3.3).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Landesplanung darauf abstellen, mehr als unwesentliche überörtliche Auswirkungen zu vermeiden. „Den Gemeinden steht es im Rahmen der kommunalen Planungshoheit frei, bei der Bauleitplanung die landesplanerisch zulässige Obergrenze nicht auszuschöpfen“ (Begründung zu LEP 5.3.3), um innerörtliche Auswirkungen, z. B. auf den zentralen Versorgungsbereich zu reduzieren.

## 6. Energieversorgung

Die Bayernwerk AG übermittelt einen Plan zur 110-kV-Freileitung Kastenweiher – Eltmann mit den Masten Nummern 77-79, dem Umspannwerk Höchststadt und Anlagen des Mittel- und Niederspannungs- sowie des Gasnetzes. Es bestehen keine Einwendungen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen jeweils nicht beeinträchtigt werden. Dazu wird insbesondere auf einen Mindestabstand vom Umspannwerk gemäß TA Lärm, auf Einschränkungen in der Baubeschränkungszone der Leitungen und auf diverse Schutzmaßnahmen während der Bauphase hingewiesen.

### Landesplanerische Bewertung

Erfordernisse der Raumordnung hinsichtlich der überörtlichen Belange der Energieversorgung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die örtlichen Baubeschränkungen und Schutzmaßnahmen sind in der weiteren Planung und bei der Realisierung zu berücksichtigen.

## 7. Freiraumstruktur

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass (...) sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen (...) (LEP 2.2.7 (G)). Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird
- die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben
- die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird
- die typischen Landschaftsbilder erhalten werden
- die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird (RP 7 B I 1.1 Abs. 1 (neu)(G)).

Es ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete (...) so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen (RP 7 B I 1.4.1.1 (neu)(G)). In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben (RP 7 B I 1.4.1.2 (neu)(G)).

Von den Trägern naturschutzfachlicher Belange wurden keine Einwendungen oder Hinweise vorgebracht. Gemäß o. g. Vorgaben ist bei der weiteren Planung insbesondere darauf zu achten, dass durch die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen das Orts- und Landschaftsbild möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. RP 7 B I 1.4.1.1 (neu)). Zumal das Vorhabengebiet überwiegend von gewerblichen Nutzungen umgeben ist, bestehen keine gehobenen Anforderungen an die Einbindung in Freiraumstrukturen.

Durch die Versiegelung weiterer Flächen sei zu erwarten, dass sich die Hochwassersituation für die Unterlieger an der Aisch weiter verschlechtere. Deshalb fordert die Gemeinde Hallerndorf eine besonders umfassende Prüfung hinsichtlich der Ableitung des Oberflächenwassers. Dies trifft in der Tendenz zu, wird aber kein Ausmaß annehmen, das dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen kann. Ein Teilnehmer der Öffentlichkeitsbeteiligung äußerte die Hoffnung, die Parkplätze würden unter oder über die Einkaufsflächen verlegt, zum Schutz der Fahrzeuge vor Sonne und Schnee und zur Vermeidung von Versiegelung.

Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll gemäß Regionalplan Region Nürnberg insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit, der gewerblichen Entwicklung und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden. In den Teilbereichen der Region, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, insbesondere im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen soll auf eine verbesserte Versickerungsfähigkeit der Flächen hingewirkt werden (RP 7 B I 2.2.3 Abs. 1 und 2 (neu)(G)). Bei Berücksich-

tigung dieses Grundsatzes würde auch dem Anliegen der Gemeinde Hallerndorf Rechnung getragen. Geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind die Verwendung versickerungsfähiger Beläge v. a. auf den Parkplatzflächen, die Versickerung der Niederschlagswässer von Dachflächen und darüber hinaus ggf. eine ausreichend dimensionierte Regenrückhaltung in Rigolen oder Becken. Im weiteren Verfahren sind hierfür entsprechende Berechnungen und Nachweise erforderlich (vgl. Maßgabe 4).

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg äußert aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Wasserschutzgebiete, Gewässer und Überschwemmungsgebiete seien nicht betroffen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass für die Wassergewinnungsanlagen „Höchstadt Nord“ und „Birkach“ derzeit keine wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Grundwasserentnahme bestehen. Deshalb sei eine ordnungsgemäße Wasserversorgung durch die Stadt Höchstadt nicht sichergestellt. Vor Aufstellung eines Bebauungsplanes müssten daher die genannten wasserrechtlichen Erlaubnisse eingeholt werden.

### Landesplanerische Bewertung

Das Vorhaben entspricht somit den Erfordernissen der Raumordnung im Hinblick auf die überörtlichen Belange der Freiraumstruktur, wenn der Oberflächenabfluss, insbesondere in der Spitze, ein für den Hochwasserschutz der Unterlieger an der Aisch verträgliches Maß nicht überschreitet. Die örtlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der weiteren Planung und bei der Realisierung gleichwohl zu ermitteln und zu berücksichtigen.

## **8. Soziale und kulturelle Infrastruktur**

Belange der sozialen und kulturellen Infrastruktur einschließlich des Denkmalschutzes sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

## **E Raumordnerische Gesamtabwägung**

Das geplante AischPark Center im Osten von Höchstadt a. d. Aisch entspricht den überörtlich raumbedeutsamen Belangen der Raumstruktur, indem es den Versorgungsauftrag des Mittelzentrums Höchstadt a. d. Aisch für dessen Verflechtungsbereich erfüllt. Soziale und kulturelle Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt und Belange der Siedlungsstruktur, der Landwirtschaft sowie der Energieversorgung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Hinsichtlich der Freiraumstruktur stehen die überörtlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht und die Belange der Wasserwirtschaft nur dann nicht entgegen, wenn sichergestellt ist, dass sich die Hochwasserlage am Unterlauf der Aisch durch vermehrten Oberflächenabfluss nicht wesentlich verschlechtert. Dies wäre nachzuweisen und nach dem Vorsorgeprinzip sollten geeignete Maßnahmen wie die Minimierung von Versiegelung ergriffen werden.

Negativ berührt werden die überörtlich raumbedeutsamen Belange des Verkehrswesens und des Einzelhandels:

Das Vorhaben wird in erheblichem Maße zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen, damit v. a. solche örtlichen Straßen durch Lärm und erhöhte Unfallgefährdung belasten, die bislang eher ruhig sind. Überörtlich relevant ist allerdings nur die Frage, ob die Knotenpunkte zum überörtlichen Netz der Kreis-, Staats- und Bundesstraßen ausreichend leistungsfähig bleiben. Dies ist auf der Grundlage eines Verkehrsgutachtens noch nachzuweisen. Es kann nur anheimgestellt werden, auch die aufgezeigten örtlichen Verkehrsprobleme mit zu untersuchen.

Auch zum Thema Einzelhandel kann durch die Beschränkung von Verkaufsflächen gemäß den Maßgaben nur erreicht werden, dass Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der umliegenden zentralen Orte und auf die verbrauchernahe Versorgung nach Auffassung der höheren Landesplanungsbehörde ausgeschlossen werden. Für das antragsgegenständliche Flächenkonzept errechnet sich mit den in dieser landesplanerischen Beurteilung angenommenen Raumleistun-



gen ein erwarteter Jahresumsatz von 48,2 Mio. EUR. Für die an die landesplanerischen Maßgaben angepasste Planung errechnet sich eine Umsatzerwartung von ca. 39,86 Mio. EUR. Die Realisierung des AischPark Centers würde zu einer grundlegenden Veränderung der Standortstrukturen in Höchststadt führen. Zu den Auswirkungen auf örtliche Versorgungsstrukturen fasst die landesplanerische Beurteilung die Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und der Anhörung lediglich zusammen. Die Schlussfolgerungen obliegen der kommunalen Planungshoheit.

## **F     Hinweise**

- 1) Diese landesplanerische Beurteilung erstreckt sich ausschließlich auf die überörtlich raumbedeutsamen Aspekte des Vorhabens. Der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Behandlung wird hiermit nicht vorgegriffen.
- 2) Das landesplanerische Prüfergebnis beruht auf den derzeitigen raum- und wirtschaftsstrukturellen Gegebenheiten. Nicht nur unwesentliche Änderungen bei den Verkaufsflächen oder beim Sortiment würden ggf. eine erneute landesplanerische Überprüfung nach sich ziehen.
- 3) Nachfolgende Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahmen der Mitteilungspflicht gemäß Art. 30 Abs. 1 Satz 2 BayLplG.
- 4) Die landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.
- 5) Die im Raumordnungsverfahren beteiligten Stellen werden über das Ergebnis der landesplanerischen Prüfung informiert.
- 6) Diese landesplanerische Beurteilung wird im Internet veröffentlicht.

Ansbach, den 23.03.2016

R a h n  
Oberregierungsrat

I. Zur Billigung an  
SGL 24  
BL 2

II. Zur Kenntnisnahme an  
RB 8  
TB 24 (R5)

III. Zum Akt.