



Regierung von Mittelfranken

Höhere Landesplanungsbehörde

Landesplanerische Beurteilung

für die

geplante Errichtung des

"Fachmarkzentrums Industriestraße"

**gem. der 12. Änderung des Flächennutzungsplans
und**

**des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 27
"Sondergebiet Fachmarktzentrum Industriestraße"**

in der

**Stadt Hilpoltstein
Landkreis Roth**

Az.: 24-8314.01-178-4

Inhalt

A.	Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung.....	1
B.	Gegenstand und Verlauf des Verfahrens.....	1
I.	Beschreibung des Vorhabens, seines Standortes und der Vorgeschichte.....	1
II.	Angewandtes Verfahren und Verlauf des Verfahrens.....	2
III.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung.....	2
C.	Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung.....	3
I.	Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung.....	3
II.	Bewertung des Vorhabens.....	4
1.	Raumbezogene, siedlungsstrukturelle Belange.....	4
1.1	Relevante Vorgaben der Raumordnung.....	4
1.2	Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Siedlungsstruktur.....	4
1.3	Bedenken hinsichtlich einer zusätzlichen Flächenversiegelung.....	4
1.4	Bewertung der siedlungsstrukturellen Belange.....	4
2.	Raumbezogene fachliche Belange im Bereich Einzelhandel.....	5
2.1	Relevante Vorgaben der Raumordnung im Bereich Einzelhandel.....	5
2.2	Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Einzelhandel.....	6
2.3	Bedenken und fachliche Hinweise bezüglich potentieller Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.....	6
2.4	Bewertung der einzelhandelsspezifischen Belange.....	7
2.4.1	Lage im Raum.....	7
2.4.2	Lage in der Gemeinde.....	7
2.4.3	Zulässige Verkaufsflächen.....	7
3.	Raumbezogene fachliche Belange im Bereich Verkehr.....	11
3.1	Relevante Vorgaben der Raumordnung im Bereich Verkehr.....	11
3.2	Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Verkehr.....	11
3.3	Bedenken hinsichtlich einer unverträglichen Zusatzbelastung.....	11
3.4	Bewertung der verkehrlichen Belange.....	11
4.	Sonstige fachliche Belange und Ergebnisse der Beteiligung.....	12
4.1	Relevante Vorgaben der Raumordnung.....	12
4.2	Fachliche Hinweise zu den sonstigen fachlichen Belangen.....	12
4.3	Bewertung der sonstigen Belange.....	13
III.	Raumordnerische Zusammenfassung.....	13
D.	Abschließende Hinweise.....	14

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Die beabsichtigte Errichtung des "Fachmarktzentrams Industriestraße" auf Basis der 12. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 in der Stadt Hilpoltstein ist unter Beachtung folgender Maßgaben raumverträglich:

1. Die im Bebauungsplan Nr. 27 enthaltene Festsetzung des Lebensmittelvollsortimenters ist im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung zu konkretisieren.
2. Der Verkehrsknotenpunkt Altstadttring / Industriestraße ist leistungsfähig zu erhalten.

B. Gegenstand und Verlauf des Verfahrens

I. Beschreibung des Vorhabens, seines Standortes und der Vorgeschichte

In der Stadt Hilpoltstein, Landkreis Roth sollen die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines Fachmarktzentrams an der Industriestraße geschaffen werden. Die HBB "Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH" beabsichtigt einen Lebensmittelvollsortimenter (REWE), 2-3 Fachmärkte mit den Sortimenten Bekleidung und Schuhe, sowie bis zu 4 ergänzende Shops anzusiedeln.

Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss vom 17.03.2016 die entsprechende Bauleitplanung eingeleitet. Am 28.07.2016 wurde die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 eingeleitet.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst die Flur-Nrn. 405/125, 405/75, 405/73 und 405/72, Gemarkung Hilpoltstein. Die insgesamt rund 1,46 ha große Fläche ist bisher in einem kleinen Teil unbeplant bzw. mehrheitlich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Es ist beabsichtigt auf dem Flurstück Nr. 405/125 eine Grünfläche mit 0,41 ha und auf dem restlichen Areal eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung "Fachmarktzentrum" in einer Größe von 1,05 ha auszuweisen.

Die parallel stattfindende Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr.27 "Fachmarktzentrum Industriestraße " umfasst die oben genannten Flurstücke und integriert zusätzlich den anliegenden Bereich der Industriestraße. Es ist beabsichtigt eine Grünfläche mit 0,4 ha, ein Sondergebiet "Fachmarktzentrum" mit 0,92 ha sowie die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit 0,1 ha festzusetzen. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von rund 1,5 ha.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans soll im geplanten Fachmarktzentrum eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.450 m² zulässig sein. Innerhalb dieses Rahmens ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche (VKF), Bekleidungsfachmärkte mit zusammen max. 1.300 m² VKF, ein Schuhfachmarkt mit max. 450 m² VKF sowie kleinteilige Läden mit max. 100 m² VKF pro Einheit (zusammen insgesamt maximal 400 m² VKF) vorgesehen. Für die ergänzenden Shops werden bestimmte, zentrenrelevanten Sortimente zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Hilpoltsteiner Innenstadt ausgeschlossen.

Neben den aufgeführten Einzelhandelsnutzungen sollen ergänzend Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Nutzungen innerhalb des Fachmarktzentrums zulässig sein.

Nach der zugehörigen Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA Beratung + Management GmbH wird ein jährlicher Umsatz von 10,48 Mio. € erwartet. Davon entfallen rund 6,8 Mio. € auf den geplanten Lebensmittelvollsortimenter, 2,6 Mio. € auf einen möglichen Bekleidungsfachmarkt und 1,08 Mio. € auf den Schuhfachmarkt.

Alle weiteren Einzelheiten sind den Projektunterlagen zu entnehmen.

Besprechungstermine zum beschriebenen Vorhaben fanden ab Januar 2016 zwischen dem tätigen Investor HBB, der beteiligten Architektin und Rechtsvertretung, der CIMA Beratungsgesellschaft, der Stadt Hilpoltstein, dem Landkreis Roth und der höheren Landesplanungsbehörde statt.

II. Angewandtes Verfahren und Verlauf des Verfahrens

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, war wegen der Gesamtgröße und Lage der Planung aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde der Anwendungsbereich eines Raumordnungsverfahrens eröffnet. Es wurde ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren gem. Art. 26 BayLplG durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Einbeziehung der Öffentlichkeit erfolgte durch Heranziehung der Stellungnahmen, die im Rahmen der Anhörung im Bauleitplanverfahren gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurden. Die eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen wurden der Regierung von Mittelfranken bis zum 05.10.2016 zur Verfügung gestellt.

III. Beteiligte Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadt Hilpoltstein hat mit Schreiben vom 19.08.2016 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 19.08.2016 bis 30.09.2016 angehört. Im gleichen Zeitraum erfolgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.1 BauGB.

Stellungnahmen mit Bedenken bzw. fachlichen Hinweisen die in der landesplanerischen Beurteilung gewürdigt wurden, wurden eingereicht von:

1. Bund Naturschutz
2. Handelsverband Bayern e.V. (HBE)
3. Industrie und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken
4. Landratsamt Roth
5. Planungsverband Region Nürnberg (RP 7)
6. Planungsverband Westmittelfranken (RP 8)
7. Staatliches Bauamt Nürnberg
8. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Keine Stellungnahme, keine Einwände oder Hinweise, die nicht von überörtlicher Bedeutung sind, wurden abgegeben von:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Ländliche Entwicklung
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
4. Autobahndirektion Nordbayern

5. Bayer. Bauernverband
6. Bay. Jagdverband
7. Bezirk Mittelfranken – Bezirksheimatpflege
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
9. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
10. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
11. DB Netz AG
12. Deutsche Telekom Technik GmbH
13. E-PLUS Mobilfunk GmbH & Co KG
14. Gemeinde Bergen
15. Gemeinde Georgensgmünd
16. Handwerkskammer Mittelfranken
17. Immobilien Freistaat Bayern
18. Landschaftspflegeverband Mittelfranken
19. LBV Ortsverband Hilpoltstein
20. Main-Donau Netzgesellschaft
21. Markt Allersberg
22. Markt Nennslingen
23. Markt Thalmässing
24. Naturpark Altmühltal
25. Plus pol Gewerbeverein Hilpoltstein e.V.
26. Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern
27. Staatliches Schulamt
28. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e. V.
29. Stadt Freystadt
30. Stadt Greding
31. Stadt Heideck
32. Stadt Roth
33. Unabhängige EnergieBeratungsAgentur
34. Verkehrsverbund Großraum Nürnberg
35. Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V.
36. Vodafone D2 GmbH
37. Zweckverband Rothsee

Regierungsintern wurden die Sachgebiete SG 34 Städtebau und SG 51 Naturschutz beteiligt. Von beiden Stellen wurden Stellungnahmen abgegeben die in der landesplanerischen Beurteilung berücksichtigt wurden. Bei der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

C. Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung

I. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens sind neben den Grundsätzen der Raumordnung gemäß Art. 6 BayLplG die im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und im Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7) enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Letztere können z.B. in Aufstellung befindlichen Zielen der Landes- und Regionalplanung sowie in fachlichen Programmen und Plänen enthalten sein. Diese sind angemessen zu berücksichtigen.

Der folgenden raumordnerischen Bewertung liegen neben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung die aktuell verfügbaren Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013 der BBE Handelsberatung, die Einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiche der Zentralen Orte in Bayern (Stand: 01.11.2014) und die Stellungnahmen der im Anhörungsverfahren gehörten Träger öffentlicher Belange zugrunde.

II. Bewertung des Vorhabens

1. Raumbezogene, siedlungsstrukturelle Belange

1.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sind unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden (LEP 3.1 - Flächensparen).

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

(G) Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3).

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 - Vermeidung von Zersiedelung).

1.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Siedlungsstruktur

Das zu überplanende Areal ist eine Gewerbebrache der ehemaligen Firma "Elsbett". Im Bestand befinden sich mehrere ungenutzte, größtenteils baufällige Gebäude. Nördlich des Standortes schließt die Grünfläche des Gänsbaches an den Planungsstandort an. Südlich, westlich und östlich ist das Areal mit bestehenden gewerblichen Nutzungen oder einzelner Wohnbebauung umgeben. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan ist in dem Bereich nicht vorhanden.

1.3 Bedenken hinsichtlich einer zusätzlichen Flächenversiegelung

Der Bund Naturschutz lehnt die Planung grundsätzlich ab und begründet dies unter anderem damit, dass sich durch das Bauvorhaben die versiegelte Fläche im relevanten Bereich vergrößern würde.

1.4 Bewertung der siedlungsstrukturellen Belange

Durch das Vorhaben wird eine bestehende Gewerbebrache innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Stadt Hilpoltstein revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt. Durch Ausweisung einer privaten Grünfläche in Richtung des nördlich gelegenen Gänsbaches wird im Vergleich zum Bestand keine zusätzliche Fläche für eine neue Nutzung in Anspruch genommen und lediglich im Bereich der zukünftigen Parkplätze eine zusätzliche Fläche versiegelt. Im Vergleich zu einem Alternativstandort im Außenbereich wird insgesamt weniger Fläche verbraucht. Das Vorhaben steht daher im Einklang mit den siedlungsstrukturellen Belangen des LEP Bayern 2013.

2. Raumbezogene fachliche Belange im Bereich Einzelhandel

Einzelhandelsgroßprojekte haben auf Grund ihrer Größe und ihres umfassenden Warenangebotes regelmäßig erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Standortgemeinde und in benachbarten Zentralen Orten. Hieraus ergibt sich ein Steuerungsbedarf durch die Raumordnung, um die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten.

2.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung im Bereich Einzelhandel

(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe

(LEP 5.3.1 – Lage im Raum)

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

(LEP 5.3.2 – Lage in der Gemeinde)

(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.

(LEP 5.3.3 – Zulässige Verkaufsflächen)

Vor allem in folgenden Gemeinden soll entsprechend ihrer zentralörtlichen Einstufung stärker auf eine Weiterentwicklung der Einzelhandelseinrichtungen hingewirkt werden:

- im Landkreis Roth, vor allem in (...) Hilpoltstein (...).

(RP 7 B IV 2.5.1.2 - Einzelhandel)

2.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Einzelhandel

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans soll ein Fachmarktzentrum mit folgenden Geschäftseinheiten und Verkaufsflächen entstehen, welche auch der CIMA-Verträglichkeitsuntersuchung zu Grunde liegen:

Fachmarktzentrum	Verkaufsfläche
Gesamt:	max. 3.450 m ²
Lebensmittelvollsortimenter (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel und freiverkäufliche Arzneimittel)	max. 1.700 m ²
davon Randsortimente (max. 10% der VKF)	max. 170 m ²
Bekleidungsfachmärkte	max. 1.300 m ²
davon Randsortimente (je Markt max. 10% der VKF), insg.	max. 130 m ²
Schuhfachmarkt	max. 450 m ²
davon Randsortimente (max. 10% der VKF)	max. 45 m ²
Ergänzende Läden	max. 400 m ²
je Einheit	max. 100 m ²

Für die ergänzenden Läden werden folgende, zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen:

- Bücher, Schreib- und Papierwaren
- Uhren und Schmuck
- Fahrräder
- Optik
- Apotheke
- Spielhallen

Neben den aufgeführten Einzelhandelsnutzungen werden Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Nutzungen innerhalb des Fachmarktzentrums zugelassen. Diese werden aus landesplanerischer Sicht nicht näher beurteilt.

Im Umfeld des geplanten Standortes existiert ein vielfältiger Besitz mit Einzelhandelsbetrieben. U.a. schließt im Osten das Kaufhaus "Nopotel" (v.a. Sortiment Spiel-, Papier- & Schreibwaren), eine Drogerie "Rossmann", ein Optiker und ein "Ernsting's family"-Bekleidungsgeschäft an das Planungsgebiet an.

2.3 Bedenken und fachliche Hinweise bezüglich potentieller Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Der Planungsverband der Region Nürnberg (RP 7) sieht keine Ziele und Grundsätze des Regionalplans die dem Vorhaben in der dargestellten Größenordnung grundsätzlich entgegenstehen. Es wird jedoch auf die notwendige Überprüfung der Planung anhand der einzelhandelsrelevanten Ziele des LEP Bayern 2013 durch die Höhere Landesplanungsbehörde verwiesen. Der Regionale Planungsverband Westmittelfranken (RP 8) erkennt ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die relevanten Versorgungsstrukturen in den benachbarten Orten der Region 8 und erhebt daher keine Einwendungen.

Der Handelsverband Bayern (HBE) erhebt grundsätzlich ebenfalls keine Einwendungen, hält jedoch eine Reduzierung der geplanten Textilflächen für angemessen. Dies würde nach dortiger Auffassung dem im CIMA-Gutachten ausgewiesenen, ungedeckten Umsatzpotential im Bekleidungssektor von 0,68 Mio. € gerecht werden.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung, die Innenstadt und ganz Hilpoltstein werden vom Sachgebiet Städtebau an der Regierung von Mittelfranken gesehen. Eine Aufwertung und Stabilisierung der Innenstadt ist durch das Vorhaben aufgrund der fehlenden unmittelbaren Erschließungsverbindung, der Entfernung und der Barrierewirkung des Altstadtrings nicht erkennbar. Vielmehr ist der Einzelhandelsstandort geeignet, eine Konkurrenzsituation zu schaffen und sich negativ auf den Einzelhandel in der Innenstadt auszuwirken. Dies widerspricht den Zielen der Städtebauförderung. Die Planung wird daher in der vorliegenden Form nicht unterstützt und verschiedene Maßnahmen zur Verhinderung von städtebaulichen Auswirkungen empfohlen. Der Ausschluss weiterer zentrenrelevanter Sortimente, ein Ausschluss bzw. eine starke Einschränkung von gastronomischen Betrieben, die Reduzierung der zulässigen Flächen für Bekleidung und Schuhe und eine deutlichere Reglementierung der kleineren Läden, sind die hier vorgeschlagenen Punkte.

Der Bund Naturschutz lehnt das Vorhaben schließlich grundsätzlich ab, da aus dessen Sicht die Versorgung der Einwohner durch die existierenden Einkaufsmärkte mehr als ausreichend gesichert ist. Es werden Geschäftsaufgaben und Leerstände befürchtet, die sich aus der verstärkten Konkurrenzsituation ergeben können.

2.4 Bewertung der einzelhandelsspezifischen Belange

2.4.1 Lage im Raum

Die Stadt Hilpoltstein ist gemäß LEP Bayern 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Flächenausweisung für das geplante Fachmarktzentrum ist in Hilpoltstein damit zulässig.

2.4.2 Lage in der Gemeinde

Der konkrete Standort befindet sich im zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich der Stadt Hilpoltstein. Wesentliche Wohnanteile in Richtung Stadtzentrum befinden sich in einer Entfernung von etwa 200 Metern. Das Areal ist mit dem öffentlichen Nahverkehr durch die nahegelegene Bushaltestelle „Hilpoltstein Altstadtring 25“ in ca. 200 Meter Entfernung erreichbar. In Übereinstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau der Regierung von Mittelfranken ist der Standort damit städtebaulich integriert. Das Vorhaben entspricht den Standortanforderungen von Ziel 5.3.2 LEP.

2.4.3 Zulässige Verkaufsflächen

2.4.3.1 Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

Gemäß der Begründung zu (Z) LEP 5.3.3 ist der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung von Nahversorgungsbedarf durch ein Einzelhandelsgroßprojekt unabhängig von der Betriebsform der landesplanerische Nahbereich. Dieser liegt in der Stadt Hilpoltstein aktuell bei 13.287 Einwohnern (Stand: 31.12.2015).

Im Fachmarktzentrum ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m² mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und freiverkäufliche Arzneimittel vorgesehen. Die Randsortimente sind mit max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Gemäß der CIMA-Verträglichkeitsanalyse sind 1.530 m² VKF für Lebensmittel und 170 m² VKF für Drogeriewaren geplant.

Das CIMA-Gutachten weist im Sinne eines "worst-case"-Szenarios differenzierte Raumleistungen von 4.100 €/m² für das Sortiment Lebensmittel und 3.100 €/m² für das Sortiment der Drogerieartikel aus. Diese liegen über dem durchschnittlich heranzuziehenden Mittelwert der Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel der BBE Handelsberatung für einen Vollsortimenter. Aufgrund des vielfältigen Einzelhandelbesatzes im Umfeld und aufgrund der aus den zusätzlichen Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen resultierenden Gesamtattraktivität des Vorhabens, erscheinen die erhöhten Raumleistungen als plausibel. Sie wurden daher zur Berechnung der zulässigen Abschöpfungsquote des Lebensmittelvollsortimenters herangezogen.

Die geplante Verkaufsfläche von maximal 1.700 m² inkl. 10 % für Randsortimente bewegt sich dabei im landesplanerisch zulässigen Bereich. Es werden nicht mehr als 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Bezugsraum abgeschöpft. Unverträgliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Nahbereich von Hilpoltstein sind aus landesplanerischer Sicht nicht zu erwarten.

Die Festsetzung eines Lebensmittelvollsortimenters "*mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und freiverkäufliche Arzneimittel*" ist allerdings missverständlich. Im Extremfall könnten dadurch Drogeriewaren und freiverkäufliche Arzneimittel auf einer Fläche von 1.700 m² verkauft werden. Im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung ist daher diese unklare Formulierung in den Festsetzungen des Bebauungsplans zu konkretisieren. Zweckmäßig wäre ein Verzicht auf die ergänzende Angabe des Kernsortiments und eine schlichte Festsetzung eines Lebensmittelvollsortimenters.

2.4.3.2 Sortimente des Innenstadtbedarfs

Bei der Bestimmung der Sortimente des Innenstadtbedarfs ist die Sortimentsliste in der Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramms maßgeblich. Bezugsraum für Innenstadtbedarf ist der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Stadt Hilpoltstein. Dieser umfasst 39.981 Einwohner.

Es werden folgende Nutzungen mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs zugelassen:

- Bekleidungsfachmärkte mit insgesamt 1.300 m² Verkaufsfläche, inkl. 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Fachmarktes für Randsortimente
- Ein Schuhfachmarkt mit max. 450 m² Verkaufsfläche, inkl. 10% der Verkaufsfläche für Randsortimente
- Läden mit max. 100 m² Verkaufsfläche pro Einheit. Insgesamt maximal 400 m² Verkaufsfläche.

Für die aufgeführten Läden werden folgende zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen:

- Bücher, Schreib- und Papierwaren
- Uhren und Schmuck
- Fahrräder
- Optik
- Apotheke
- Spielhallen

Sortiment Bekleidung

Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für Bekleidung und Textilwaren liegen bei 518 €/Jahr. Daraus resultiert für den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Hilpoltstein eine sortimentspezifische Kaufkraft von rund 20,7 Mio. €. Hiervon dürfen max. 30 % bzw. etwa 6,2 Mio. € pro Jahr abgeschöpft werden.

Das CIMA-Gutachten nimmt für die geplanten Bekleidungsfachmärkte eine Raumleistung von 2.000 €/m² ("worst-case"-Szenario) an. Diese liegt über dem durchschnittlich heranzuziehenden Mittelwert der Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel der BBE Handelsberatung für den Betriebstyp Bekleidungsfachmarkt, wurde jedoch aus o.g. Gründen (vielfältiger Einzelhandelbesatz im Umfeld, zusätzliche Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, Gesamtattraktivität des Vorhabens) ebenfalls als plausibel angesehen und daher zur Berechnung der zulässigen Abschöpfungsquote herangezogen.

Die geplante Verkaufsfläche von max. 1.300 m² VKF für Bekleidungsfachmärkte bewegt sich dabei im landesplanerisch zulässigen Bereich. Es wird weniger als 30 % der sortimentspezifischen Kaufkraft abgeschöpft.

Die im Fachmarkt üblichen Nebensortimente sind in den zur Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche zugrunde gelegten Struktur- und Marktdaten berücksichtigt.

Eine Reduzierung der geplanten Flächen und eine stärkere Orientierung an dem ungedeckten Umsatzpotential im Bereich von Bekleidung und Textil, wie vom Handelsverband Bayern (HBE) oder dem Sachgebiet Städtebau der Regierung von Mittelfranken angeregt, kann daher aus landesplanerischer Sicht nicht gefordert werden. Es steht der Stadt Hilpoltstein jedoch im Rahmen der kommunalen Planungshoheit frei, die gewünschte Verkaufsfläche zu reduzieren und die landesplanerisch zulässigen Obergrenzen nicht auszuschöpfen.

Sortiment Schuhe

Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben im Schuhhandel liegen bei 102 €/Jahr. Daraus resultiert für den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Hilpoltstein eine sortimentspezifische Kaufkraft von rund 4 Mio. €. Hiervon dürfen max. 30 % bzw. etwa 1,2 Mio. € pro Jahr abgeschöpft werden.

Das CIMA-Gutachten nimmt für den geplanten Schuhfachmarkt eine Raumleistung von 2.400 €/m² ("worst-case"-Szenario) an. Diese liegt über dem durchschnittlich heranzuziehenden Mittelwert der Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel der BBE Handelsberatung für den Betriebstyp Schuhfachmarkt, wurde jedoch ebenfalls aus o.g. Gründen (vielfältiger Einzelhandelbesatz im Umfeld, zusätzliche Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, Gesamtattraktivität des Vorhabens) als plausibel angesehen und zur Berechnung der zulässigen Abschöpfungsquote herangezogen.

Der geplante Schuhfachmarkt mit max. 450 m² VKF orientiert sich dabei am einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Hilpoltstein. Es wird auch hier weniger als 30 % der sortimentspezifischen Kaufkraft abgeschöpft.

Die im Fachmarkt üblichen Nebensortimente sind in den zur Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche zugrunde gelegten Struktur- und Marktdaten berücksichtigt.

Ergänzende Läden

Nach der Satzung des Bebauungsplans werden im Fachmarktzentrum kleinere Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 100 m² VKF und insgesamt maximal 400 m² VKF zugelassen. Zur Begrenzung der Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen insbesondere in der Altstadt von Hilpoltstein, werden Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten "Bücher, Schreib- und Papierwaren", "Uhren und Schmuck", "Fahrräder", "Optik", "Apotheke", sowie "Spielhallen" ausgeschlossen.

Nach Begründung zu (Z) LEP 5.3.3 liegt die landesplanerische Relevanzschwelle bei 100 m² Verkaufsfläche. Dies trägt dem überörtlichen Maßstab und der Steuerungsintention der Raumordnung Rechnung. Die kleinteiligen Läden bis 100 m² VKF sind somit aus Sicht der Raumordnung nicht näher zu beurteilen.

Hingewiesen wird jedoch auf die aus landesplanerischer Sicht unzutreffende Zuordnung der "Fahrräder" zum zentrenrelevanten Sortiment. Hier wird auf die Sortimentsliste in der Anlage 2 des LEP Bayern 2013 verwiesen und eine alternative Darstellung bzw. eine Einordnung in das sonstige Sortiment angeregt. Daneben sind "Spielhallen" aus landesplanerischer Sicht nicht als Einzelhandelsbetriebe sondern als Dienstleistungsbetriebe einzustufen.

Gesamtbetrachtung mit Blick auf das vorgeprägte Umfeld

Die Ausschöpfung der jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächen in den einzelnen Sortimenten würde zu einer Überschreitung der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von 3.450 m² führen. Innerhalb dieses Rahmens ist allerdings eine flexible Gestaltung der Verkaufsflächen unter Beachtung der sortimentspezifischen Grenzen realisierbar.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer baulichen Zusammenführung der einzelhandelsgeprägten Bereiche entlang der Industriestraße, z.B. durch eine weitere Entwicklung verbleibender Flächen, ein Einkaufszentrum oder eine gemeinschaftlich zu beurteilende Einzelhandelsagglomeration entstünde. Dies wäre ggf. im Rahmen zukünftiger Planungen zu beurteilen.

Das Areal des geplanten Fachmarktzentums wird gem. vorliegender Unterlagen getrennt vom benachbarten, einzelhandelsgeprägten Umfeld betrachtet. Eine gemeinsame Zufahrt und Nutzung des vorgesehenen Parkplatzes wie auch eine fußläufige Durchgängigkeit ist weder gegeben noch nach den vorliegenden Unterlagen geplant. Die Bildung eines Einkaufszentrums oder einer weiterführenden Einzelhandelsagglomeration mit den benachbarten Einzelhandelsbetrieben ("Nopotel"-Kaufhaus, "Rossmann"-Drogerie, "Ernsting's family"-Bekleidungsgeschäft) wird daher aktuell nicht gesehen.

3 Raumbezogene fachliche Belange im Bereich Verkehr

3.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung im Bereich Verkehr

(Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (LEP 4.1.1 - Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur).

(G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (LEP 4.2 - Straßeninfrastruktur).

3.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Verkehr

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Industriestraße der Stadt Hilpoltstein, über die das Fachmarktzentrum verkehrlich erschlossen wird. Die Industriestraße mündet im Osten in den Altstadtring, welcher die weiterführende Verbindung zu den Staatsstraßen St2238 (zur Autobahn A9), St2220 (in östliche Richtung), und St2225 (in Süd-West-Richtung) herstellt. In Richtung Westen zweigt von der Industriestraße die Hofstettener Hauptstraße ab, welche in ihrem Verlauf das Gewerbegebiet am Kränzleinsberg erschließt und im Ortsteil Hofstetten mündet. Die geplanten 125 Stellplätze sind ebenerdig im nord-östlichen Bereich des Bebauungsplans vorgesehen. Das Areal ist mit dem öffentlichen Nahverkehr durch die nahegelegene Bushaltestelle „Hilpoltstein Altstadtring 25“ in ca. 200 Meter Entfernung erreichbar.

Gemäß vorliegender verkehrstechnischer Untersuchung wird von einer Gesamtverkehrserzeugung durch das Vorhaben von rund 2.110 KFZ-Fahrten pro Tag (inkl. alle Ver- und Entsorgungsfahrten) ausgegangen. Aufgrund von Wechselbeziehungen mit den im Umfeld bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen sowie aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet, wird allerdings damit gerechnet, dass nur 40 % der Fahrten als tatsächliche Neuverkehre (844 KfZ-Fahrten pro Tag) zu werten sind. Ein Großteil (70 – 80 %) der ab- und zufließende Verkehre erfolgt dabei über den Altstadtring, nur etwa 20 – 30 % fließt über die Industriestraße in Richtung Westen. Nach dem abschließendem Fazit des Gutachtens, ist der durch das Vorhaben induzierte Verkehr ohne weitere bauliche Maßnahmen problemlos über die bestehende Verkehrsinfrastruktur abwickelbar.

3.3 Bedenken hinsichtlich einer unverträglichen Zusatzbelastung

Grundsätzliche Bedenken hinsichtlich negativer Auswirkungen auf den Verkehr erhebt der Bund Naturschutz. Es wird eine Verschärfung der Verkehrssituation in dem vorbelasteten Bereich befürchtet und angenommen dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen sich negativ auf die gesamte Verkehrslage in der Stadt Hilpoltstein auswirkt.

Ähnliche Bedenken äußert die IHK Nürnberg für Mittelfranken, die die verkehrstechnische Infrastruktur mit dem bestehenden Verkehrsaufkommen bereits als überfordert ansieht. Es wird daher um Maßnahmen gebeten, die den Verkehrsfluss im relevanten Bereich verbessern.

3.4 Bewertung der verkehrlichen Belange

Im Verfahren wurden vom Staatlichen Bauamt, Abteilung Straßenbau keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ansiedlung des Fachmarktzentrums geltend gemacht. Vielmehr wurde nach dortiger Ansicht die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Altstadtring / Industriestraße gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) nachgewiesen.

Die im Verkehrsgutachten des Vorhabenträgers befürwortete Optimierung der Signalisierung wurde allerdings als Bedingung zur Gewährleistung der zukünftigen Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur übernommen.

Nach hiesiger Einschätzung können somit auf Basis der vorliegenden Informationen unverträgliche Auswirkungen auf die Verkehrssituation vor Ort wie auch innerhalb des erweiterten Umfelds nicht angenommen werden. Die Auflagen des staatlichen Bauamtes sind in der weiteren Bauleitplanung allerdings zu beachten und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotenpunkts Altstadttring / Industriestraße zu erhalten. Die Optimierung der Signalisierung mit Inbetriebnahme des Fachmarktcenters wurde beispielsweise im Verkehrsgutachten vom 14.07.2016 als geeignete Maßnahme genannt.

4 Sonstige fachliche Belange und Ergebnisse der Beteiligung

4.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP 7.1.1 - Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft)

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann (LEP 7.2.1 - Schutz des Wassers).

Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit, der gewerblichen Entwicklung und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden (RP 7 B I 2.2.3 – Wasserhaushalt).

(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden (LEP 8.4.1 - Schutz des kulturellen Erbes).

4.2 Fachliche Hinweise zu den sonstigen fachlichen Belangen

Die höhere Naturschutzbehörde der Regierung von Mittelfranken weist darauf hin, dass wesentliche Teile wie Eingriffsregelung und Belange des besonderen Artenschutzes überarbeitet werden müssen. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht des Landratsamts Roth sind die vorliegenden Unterlagen zu verbessern und die Punkte Eingriffsbilanzierung, Biotope und Uferbegleitvegetation, Artenschutz und Landschaftsbild zu überarbeiten.

Der Bund Naturschutz sieht die Nähe des Fachmarktcenters zum städtischen Grünzug des Gänsbachs kritisch, da es zu einer zusätzlichen Belastung des Gewässers beispielsweise mit Reifenabrieb oder Ölrückständen kommen kann. Das Landratsamt Roth verweist hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser und solch möglicher Verunreinigungen auf das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlichen Sachverständigen. Eine Versickerung des Wassers ohne Vorbehandlung ist von dortiger Stelle zu beurteilen.

Weitere fachliche Hinweise zur örtlichen Planung wurden vom Landratsamt Roth zur immissionsrechtlichen Verträglichkeit, vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zum Umgang mit potentiellen Funden von (Boden-)Denkmälern und von der Telekom Technik GmbH sowie der Main-Donau-Netzgesellschaft zur technischen Infrastruktur – Strom, Gas und Telekommunikation – gegeben.

4.3 Bewertung der sonstigen Belange

Die fachlichen Forderungen der Höheren Naturschutzbehörde wie auch des Landratsamtes Roth bezüglich der naturschutzfachlichen Bewertungen sind in der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wurden hinsichtlich der Belange des Wassers grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung geltend gemacht. Die Befürchtungen des Bund Naturschutzes können somit auf Basis der vorliegenden Informationen der zuständigen Fachstelle nicht geteilt werden. Die weiterführenden fachlichen Hinweise gilt es im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Die sonstigen fachlichen Hinweise hinsichtlich der immissionsrechtlichen Verträglichkeit, des Denkmalschutzes und der technischen Infrastruktur sind im weiteren Planungsverfahren auf lokaler Ebene zu berücksichtigen.

III. Raumordnerische Zusammenfassung

Auf Basis der Erfordernisse der Raumordnung und der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens lässt sich zusammenfassend feststellen:

Die Stadt Hilpoltstein ist als Mittelzentrum für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsprojekts geeignet (Z 5.3.1 LEP Bayern 2013). Der geplante Standort innerhalb der Kommune ist städtebaulich integriert (Z 5.3.2 LEP Bayern 2013). Die Revitalisierung einer bestehenden Gewerbebrache entspricht den siedlungsstrukturellen Belangen der Raumordnung (Kapitel 3 LEP Bayern 2013). Die geplanten Verkaufsflächen der einzelnen Betriebseinheiten (Lebensmittelvollsortimenter, Bekleidungsfachmärkte, Schuhfachmarkt, ergänzende Läden) bewegen sich innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von max. 3.450 m², im landesplanerisch zulässigen Bereich. Im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung sind allerdings die Festsetzungen des Bebauungsplans zum zulässigen Sortiment im Bereich des Lebensmittelvollsortimenters zu konkretisieren (Z 5.3.3 LEP Bayern 2013). Die Bildung eines Einkaufszentrums oder einer gemeinschaftlich zu beurteilenden Einzelhandelsagglomeration mit dem einzelhandelsgeprägten Umfeld wird aktuell nicht gesehen. Die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sieht die höhere Landesplanungsbehörde durch das Vorhaben insgesamt nicht als erheblich beeinträchtigt an.

Der Verkehrsknotenpunkt Altstadtring / Industriestraße ist leistungsfähig zu erhalten. Im Verkehrsgutachten vom 14.07.2016 wurde beispielsweise eine Optimierung der Signalisierung mit Inbetriebnahme des Fachmarktzentriums vorgeschlagen.

Die fachlichen Aspekte des Umwelt-, Natur- und Immissionsschutzes, der Wasserwirtschaft und der technischen Infrastruktur sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Hier haben sich keine Gesichtspunkte ergeben die dem Projekt aus landesplanerischer Sicht entgegenstehen.

Insgesamt ist somit die geplante Errichtung des "Fachmarktzentriums Industriestraße" auf Basis der 12. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 bei Beachtung der unter A. enthaltenen Maßgaben raumverträglich.

D. Abschließende Hinweise

- Die landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen. Die nachfolgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahme der Mitteilungspflicht gemäß Art. 30 Abs. 1 BayLplG.
- Die landesplanerische Beurteilung gilt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die höhere Landesplanungsbehörde.
- Die landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.

Ansbach, den 15.12.2016

gez.

von Dobschütz
Wiss. Beschäftigter