

Fachmarktzentrum AischPark Center

der AischPark Center GmbH Bamberg

**Stadt Höchstadt a. d. Aisch
Landkreis Erlangen-Höchstadt**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum

Raumordnungsverfahren

1	VERANLASSUNG UND PROJEKTTRÄGER	3
2	ART UND BETRIEBSFORM DES VORHABENS	3
2.1	Art des Vorhabens	3
2.2	Betriebsform	4
3	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	4
3.1	Gesamtverkaufsfläche	4
3.2	Sortimentsgestaltung	4
3.2.1	Innenstadtrelevante Sortimente	4
3.2.2	Nicht innenstadtrelevante Sortimente	5
3.2.3	Sonstige Nutzungen	5
4	LAGE UND RAUMSTRUKTUR	6
4.1	Lage	6
4.2	Raumstruktur / Vorgaben der Regionalplanung	6
4.3	Vorgaben der Landesplanung	8
4.4	Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile	9
4.5	Einzelhandelsgutachten	9
5	RÄUMLICHE BEURTEILUNGSGRUNDLAGE	10
5.1	Nahbereich	10
5.2	Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich	10
5.3	Projekteinzugsbereich	11
6	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	12
6.1	Öffentlicher Personennahverkehr	12
6.2	Individualverkehr	12
7	WEITERES VORGEHEN	14

1 VERANLASSUNG UND PROJEKTTRÄGER

Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch ist seit vielen Jahren bemüht, die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes flächendeckend im Stadtgebiet sicherzustellen und ihrer regionalplanerischen Funktion im Raum gerecht zu werden. Die bisherige Entwicklung auf diesem Sektor hat eine Konzentration an Verkaufsflächen im südlichen Stadtteilbereich hervorgebracht, wohingegen der nordöstliche Stadtteilbereich mit einem vergleichsweise größeren Einzugsgebiet noch Reserven im Bereich der Versorgung aufweist.

Die Firma „AischPark Center GmbH“ plant auf einer Fläche östlich des Umspannwerkes und südlich des Kieferndorfer Weges (siehe Anlage 1) ein Fachmarktzentrum mit einem Mix aus Verkaufsflächen für Lebensmittel, Mode, einem Elektrofachmarkt und einem Gartenfachmarkt. Vorhabenträger der Maßnahme ist die

**Fa. AischPark Center GmbH
Herr Arndt Zauritz
An der Breitenau 2
96052 Bamberg.**

Das Vorhaben wird von der Stadt Höchststadt a. d. Aisch intensiv unterstützt. Der Stadtrat hat nach intensiven Beratungen einstimmige Beschlüsse im Sinne des Vorhabens gefasst. Die Stadt sowie der Vorhabenträger stehen in ständigem Abstimmungskontakt mit der Regierung von Mittelfranken und dem Landratsamt Erlangen-Höchststadt.

Das Vorhaben schafft die Voraussetzungen, die Versorgungssicherheit der Bevölkerung gerade für den östlichen Stadtbereich signifikant zu verbessern und langfristig zu sichern.

Mit der vorliegenden Planung wird die Durchführung des Raumordnungsverfahrens beantragt. Antragsteller ist die Firma AischPark Center GmbH Bamberg.

Mit der Erstellung der Raumordnungsunterlagen beauftragt ist die Planungsgruppe Strunz, Bamberg. Aussagen zu den Verkaufsflächengrößen erfolgen durch die Fa. SCS – Shopping-Center-Service GmbH, Wendelstein, Angaben zur Architektur und Kubatur kommen vom Büro Projektentwickler und Architekten Ralph Küster, Erlangen.

2 ART UND BETRIEBSFORM DES VORAHBENS

2.1 Art des Vorhabens

Die Fa. AischPark Center GmbH plant im östlich des Stadtzentrums gelegenen Gewerbegebiet die Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojektes in baulich geschlossener Form um einen innenliegenden Parkplatz herum (siehe Anlagen 2-4).

Die Größe und der Umfang des Einzelhandelsgroßprojektes bedingt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“. Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch hat bereits einen diesbezüglichen Grundsatzbeschluss zur Bauleitplanung gefasst und wird nach Vorliegen der Ergebnisse des aufliegenden Raumordnungsverfahrens den Bebauungsplan aufstellen und den Flächennutzungs- und Landschaftsplan partiell anpassen.

2.2 Betriebsform

Der Vorhabenträger hat die AischPark Gesellschaft mit beschränkter Haftung zum Zwecke der Umsetzung der Maßnahme gegründet. Das Vorhaben wird in der Betriebsform eines Fachmarktzentrums realisiert.

Der Vorhabenträger plant, baut und vermietet das Gesamtobjekt mit einer langfristigen Perspektive selbst. Alle Mieter gehen Mietverträge mit mittelfristigen Laufzeiten ein und nutzen dabei die im Innenbereich des Zentrums gelegenen Parkieranlagen gemeinsam.

3 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

3.1 Gesamtverkaufsfläche

In der Anlage 4 ist das Einzelhandelsgroßprojekt Fachmarktzentrum AischPark Center mit Planstand 14.09.2015 dargestellt.

Die Lage der einzelnen Nutzungseinheiten zueinander ergibt einen Innenbereich, der den Parkplatz für die Gesamtmaßnahme aufnimmt.

In Summe ist eine **Gesamtnutzfläche** von **18.470 m²** geplant. Die detaillierte Aufstellung der Verkaufsflächen, aufgeschlüsselt nach innenstadtrelevanten und nichtinnenstadtrelevanten sowie sonstigen Nutzungen, ist dem nachfolgenden Punkt 3.2 sowie der Tabelle in Anlage 5 zu entnehmen.

Die jeweiligen Geschoss- und Lagerflächen einschließlich der Angaben zur Bruttogeschossfläche und der beabsichtigten Mietflächen ist ebenfalls der Tabelle in der Anlage 5 zu entnehmen.

3.2 Sortimentgestaltung

3.2.1 Innenstadtrelevante Sortimente

Im Plangebiet des Vorhabens sind folgende innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen mit folgenden zusammengefassten Verkaufsflächen (VF) geplant:

- Lebensmittel / Getränke 3.050 m²
- Schuhe 570 m²

• Koffer / Schmuck / Geschenkartikel / Tchibo	965 m ²
• Mode	4.770 m ²
• Heimtextilien / Möbel / Gardinen / Kurzwaren / Bettwaren	1.075 m ²
• Apotheke / Hörgeräte	270 m ²
• Sportfachmarkt	650 m ²
• Elektrofachmarkt	1.100 m ²
• Drogerie	<u>700 m²</u>

Zwischensumme VF innerstadtrelevanter Nutzungen 13.150 m²
(weitere Summenbildung siehe Punkt 3.2.2 und 3.2.3)

Der Vorhabenträger hat in enger Abstimmung mit der Stadt Höchststadt a. d. Aisch solche Nutzungen ausgesucht, die zu einer Ergänzung des Warenangebotes in der Stadt und der näheren Region führt. Es wurde bewusst und konsequent darauf verzichtet, Konkurrenzangebote zu schaffen, so dass ein größtmöglicher Schutz der bestehenden angesiedelter Betriebe, vor allem in der historischen Innenstadt, erreicht werden kann.

3.2.2 Nicht innenstadtrelevante Sortimente

Im Plangebiet sind folgende nicht innenstadtrelevante Nutzungen geplant:

- | | |
|-------------------|----------------------------|
| • Gartenfachmarkt | <u>3.000 m²</u> |
|-------------------|----------------------------|

Gesamtverkaufsfläche 16.1500 m²

In Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Stadt wurde diese Nutzungen gewählt, um im Osten der Stadt ein solches Angebot zu schaffen, welches nach Ansicht der Stadt dringend benötigt wird.

3.2.3 Sonstige Nutzungen

Im Plangebiet werden ergänzend sonstige Nutzungen wie folgt angeboten:

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| • Dienstleistung (Friseur) | 80 m ² |
| • Fitness | 950 m ² |
| • Gastronomie | <u>1.290 m²</u> |

Gesamtfläche sonstige Nutzungen 2.320 m²

Gesamtnutzfläche *(Summe aus 3.2.1-3.2.3)* 18.470 m²

4 LAGE UND RAUMSTRUKTUR

4.1 Lage

Das Vorhaben „Fachmarktzentrum AischPark Center“ liegt im Stadtgebiet von Höchststadt a. d. Aisch im Landkreis Erlangen-Höchststadt, im Regierungsbezirk Mittelfranken und gehört zur Planungsregion Nürnberg (vormals Planungsregion „Industrieregion Mittelfranken“). Durch das Vorhaben wird die Stadt Höchststadt a. d. Aisch direkt berührt. Auswirkungen auf angrenzende Nachbargemeinden sind nicht auszuschließen.

Das Vorhabensgebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet der Kernstadt Höchststadt a. d. Aisch. Die Lage im Raum ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Die potentielle Fläche für das Fachmarktzentrum ist im kommunalen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Rahmen der städtischen Bauleitplanung ist vorgesehen, parallel zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes den Flächennutzungs- und Landschaftsplan entsprechend partiell zu ändern mit dem Ziel der Ausweisung einer Sonderbaufläche. Die derzeitig wirksame Flächenausweisung ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Das Gelände wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt (siehe Anlage 3). Der Umgriff des Plangebietes wird bereits durch Freizeiteinrichtungen wie Reithalle und Freizeitbad Höchststadt intensiv genutzt.

Das Gebiet wird über den Kieferndorfer Weg erschlossen. Im Süden grenzt das Industriegebiet AischPark an, das, wie das Plangebiet, über eine direkte Anbindung über bestehende Ortsstraßen an die Autobahnanschlussstelle Höchststadt-Ost verfügt.

4.2 Raumstruktur / Vorgaben der Regionalplanung

Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch ist raumordnerisch der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen zuzuordnen und wird gemäß Regionalplan (Karte 1 „Raumstruktur“, 13. Änderung vom 26.03.2007) als „Mittelzentrum“ eingestuft.

Die Entfernungen zu den nächsten Mittelzentren Herzogenaurach, Forchheim und Neustadt a. d. Aisch betragen Luftlinie ca. 16 bzw. 20 km, die zum nächsten Oberzentrum Erlangen etwa ebenfalls 20 km.

Der Regionalplan (Stand letzte Fortschreibung: 01.09.2014) weist für den Geltungsbereich keine Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge oder Trenngrünbereiche aus. Auch sonstige Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete (z. B für Windkraftanlagen, Bodenschätze, Hochwasserschutz) sind dort nicht eingetragen.

Gemäß Regionalplan (RP) gelten für Höchststadt a. d. Aisch folgende Ziele der raumstrukturellen Entwicklung (A II) mit entsprechender Begründung

- Ziel 1.1 RP Die Industrieregion Mittelfranken 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.

Begründung: Bei der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung zeigt sich seit einigen Jahren die Tendenz einer besonderen Dynamik in einigen bevorzugten Gemeinden des unmittelbaren Stadt-Umlandes, aber auch – bei niedrigerer Ausgangsbasis – im südlichen und westlichen Randbereich der Region, insbesondere im Nordwesten (Nahbereiche Mühlhausen und Höchststadt a. d. Aisch).

- Ziel 1.2 RP: Die polyzentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur der Region soll in allen Teilräumen erhalten und weiterentwickelt werden. Eine weit gehende Vernetzung und Kooperation zwischen den einzelnen Teilräumen soll angestrebt werden. Auf eine räumlich, altersstrukturell und sozial ausgewogene Bevölkerungsentwicklung soll hingewirkt werden.

Begründung: Das charakteristische Merkmal der Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur der Industrieregion Mittelfranken ist ihre ausgeprägte Polyzentralität und Dezentralität in allen Teilräumen.

Um die Attraktivität der Region als Lebens- und Wirtschaftsraum zu erhalten, ist es daher erforderlich, die polyzentrale Siedlungsstruktur zu erhalten und zu stärken. Dies ist nur über ein allgemein anerkanntes regionales Siedlungsleitbild zu erreichen, das die Erhaltung einer vernetzten Struktur von Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten gewährleistet, die Einschränkung des Flächenverbrauchs sowie die Reduzierung der Verkehrsbelastungen unterstützt. Es ist aber auch erforderlich, dass der Leistungsaustausch zwischen dem großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und dem ihn umgebenden ländlichen Raum intensiviert wird und eine Ergänzung der jeweiligen Funktionen der beiden Gebietskategorien ausgebaut wird.

- Ziel 2.1 RP: Bei der Abwägung der Nutzungsansprüche raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der Teillandschaften der Region Rechnung getragen werden. Auf eine Reduzierung der vorhandenen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts in Teilbereichen der Region soll hingewirkt werden.

Begründung: Wegen der Luftbelastung durch Schadstoffanreicherungen im Mittelfränkischen Becken wurde gemäß der „Verordnung über die Festsetzung von Belastungsgebieten nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz vom 29.04.1976“ das Belastungsgebiet „Erlangen-Fürth-Nürnberg“ festgesetzt (BayRS 2129-1-6-U). Sein Umgriff entspricht in etwa dem Stadt- und Umlandbereich Nürnberg/Fürth/Erlangen. Zudem sind die Mittelzentren Lauf a. d. Pegnitz und Roth sowie das mögliche Mittelzentrum Höchststadt a. d. Aisch und die dort angesiedelte Industrie als wichtige Emissionsschwerpunkte in die Betrachtung mit einzubeziehen. Die anthropogenen Belastungen der Luft entstehen hauptsächlich durch Emissionen aus Kraft- und Heizwerken, Industrie, Gewerbe, Hausbrand und Verkehr. Eine wichtige Bedeutung in der Planungsregion Nürnberg kommt der Immissionsbelastung durch den Verkehr zu.

- Ziel 3.2.2.1 RP: Auf eine weitere Stärkung der zentralen Orte, insbesondere der möglichen Mittelzentren Hilpoltstein und Höchstadt a. d. Aisch sowie der Unterzentren Langenzenn und Schnaittach soll hingewirkt werden.

Begründung: Die Nähe zu den Verdichtungsräumen findet ihren Ausdruck vor allem in den hohen Wachstumsraten bei der Bevölkerung und zum Teil auch bei den Arbeitsplätzen. Damit wächst die Gefahr, dass die eigenständige ländliche Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur stark überlagert und verformt wird und damit die räumliche Identität und der regionsspezifische Charakter schwinden.

Diesem Trend kann insbesondere durch die Stärkung der Eigenentwicklung der zentralen Orte, insbesondere der Mittelzentren Höchstadt a. d. Aisch und Hilpoltstein sowie des Unterzentrums Langenzenn entgegengewirkt werden.¹

Aus dem Zitierten lässt sich auch der Schluss ableiten, dass bei der absehbaren Wachstumstendenz in den Mittelzentren in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen eine große Aufgabe in der ausreichenden und qualitätsvollen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie darüber hinausgehender Warenangebote besteht. Dies soll mit dem aufliegenden Projekt AischPark Center nachhaltig sichergestellt werden.

4.3 Vorgaben der Landesplanung

Gemäß Anhang 1 und 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.09. 2013) bildet die Stadt Höchstadt a. d. Aisch ein Mittelzentrum innerhalb des Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen und wird als „zentraler Ort“ eingestuft. Das Vorhaben erfolgt unter Berücksichtigung nachfolgend aufgeführter Zielvorgaben des LEP:

- Ziel 5.3.1 LEP: Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden².

Begründung: Höchstadt a. d. Aisch ist gemäß Einstufung im LEP als „Zentraler Ort“ eingestuft. Insofern ist diese Voraussetzung erfüllt.

- Ziel 5.3.2 LEP: Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Begründung: Gemäß Lageplan Anlage 1 ist erkennbar, dass die Lage des Projektes im städtischen Raum durchaus als integriert bezeichnet werden darf. Der Standort schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebauter Ortsteile des Hauptortes (Ortsrandlage) an.

¹ Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (Stand letzte Fortschreibung: 01.09.2014)

² Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.09. 2013)

Auf Grundlage des kommunalen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (siehe Anlage 2) ist der Standort in eine bis weit Richtung Bundesautobahn A 3 reichende Ausweisung für gewerbliche Bauflächen integriert. Das Vorhaben ist somit Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes der Kommune, welches auch und insbesondere Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes berücksichtigt. Im Zuge der konkretisierten Bauleitplanung wird neben der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ein integrierter Grünordnungsplan mit Umweltbericht aufgestellt sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Erste Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde fanden bereits statt. Konflikte wurden von dortiger Seite nicht gesehen.

Mit der geplanten Integrierung des AischPark Centers im nordöstlichen Stadtgebiet soll ein gewisses Ungleichgewicht der bisherigen Entwicklung – derzeit besteht eine Konzentration von Einzelhandelseinrichtungen im südlich der Aisch gelegenen Gebiet – dadurch positiv verändert werden, dass unter anderem durch eine Verlagerung eines Discountmarktes vom Süden in das Plangebiet im Osten eine bessere Versorgung des nordöstlichen Stadtgebietes sichergestellt werden kann.

Der Standort ist darüber hinaus komfortabel über den Kieferndorfer Weg an das Stadtzentrum von Höchststadt angebunden (siehe Anlage 1).

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) verlaufen am Plangebiet mehrere Buslinien vorbei (siehe auch Pkt. 7.2 dieses Erläuterungsberichtes). Somit kann sichergestellt werden, dass das Vorhaben zu den Öffnungszeiten auch durch eine dauerhafte ÖPNV-Anbindung an das Stadtzentrum Höchststadt sowie an den östlichen Raum angebunden ist.

4.4 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28, und 29 BNatSchG i. V. m. Art. 13, 14 und 15 BayNatSchG. Ein Natura2000-Gebiet ist durch das geplante Vorhaben nicht betroffen. Biotope der Bayerischen Biotopkartierung befinden sich nicht innerhalb des Vorhabensbereiches.

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes, eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand August 2015) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor. Schützenswerte Blickachsen und Sichtbeziehungen bestehen nicht.

4.5 Einzelhandelsgutachten

Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch verfügt über ein Einzelhandels-Entwicklungskonzept vom 27.01.2012, erarbeitet vom Büro Planwerk, Nürnberg. Dieses Gutachten wurde durch ein Ergänzungsgutachten vom 10.01.2013 fortgeschrieben. Die Fortschreibung wurde ebenfalls vom Büro Planwerk durchgeführt.

Aus den Ergänzungsunterlagen vom Januar 2013 geht, unter Berücksichtigung der in der Bearbeitungszeit erfolgten Neuaufstellung des Landesentwicklungsprogramms (LEP-Entwurf 2012), hervor, dass das Gemeindegebiet noch Erweiterungen fachspezifischer Verkaufsflächen im Lebensmittel-, Drogerie- und Elektrobereich verträgt, diese jedoch im konkreten Einzelfall noch bestimmt und überprüft werden müssen.³

5 RÄUMLICHE BEURTEILUNGSGRUNDLAGE

5.1 Nahbereich

Die räumliche Beurteilungsgrundlage für die maximale Kaufkraftabschöpfung von Waren zur kurzfristigen, täglichen Bedarfsdeckung durch ein Einzelhandelsgroßprojekt stellt der Nahbereich dar⁴. Dieser wird vom Regionalen Planungsverband festgelegt und umfasst hier neben der Stadt Höchststadt a. d. Aisch die Gemeinden Gremsdorf, Lonnerstadt und Vestenbergsgreuth mit zusammen 18.211 Einwohnern (Stand: 31.12.2013).

Im konkreten Fall ist für das Angebot für Waren des täglichen Bedarfes geplant, einen Lebensmittel-Vollsortimenter anzusiedeln und einen Lebensmittel-Discounter aus dem überversorgten südlichen Gemeindegebiet hierher umzusiedeln. Flankiert wird das Angebot für Waren des täglichen Bedarfes von einem Getränkehandel sowie Drogeriewaren.

Die kurzen Entfernungen zwischen dem geplanten Standort des AischPark Zentrums und dem Stadtzentrum sowie der nördlich davon gelegenen ausgedehnten Wohngebiete bieten sehr günstige Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Versorgungssituation, zumal die Verkehrsanlagen in einem sehr gut ausgebauten Zustand vorhanden sind.

5.2 Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich

Maßgeblich für die maximale Kaufkraftabschöpfung eines Einzelhandelsgroßprojekts im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente von Waren des sonstigen Bedarfs ist der sog. einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich von Höchststadt a. d. Aisch. Diese einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiche wurden vom damals für die Landesentwicklung zuständigen Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie anhand der Attraktivität des Einzelhandels der Gemeinden und ihrer überörtlichen Erreichbarkeit berechnet und festgelegt. Im Fall von Höchststadt a. d. Aisch umfasst er 39.507 Einwohner.

³ Büro Planwerk, Ergänzung zum Einzelhandels-Entwicklungskonzept, 10.01.2013

⁴ Oberste Baubehörde beim BaySMIBV; Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern, 01.August 2002

In enger Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und Vorhabenträger wurden die in Anlage 4 dargestellten Nutzungseinheiten ausgewählt und auf ihre Raumwirkung und Nachfrage bewertet. Dabei kann festgestellt werden, dass nur solche Nutzungen ausgewählt wurden, die im Stadtgebiet derzeit nicht angesiedelt sind und so zu keiner negativen Entwicklung führen werden. Im Gegenteil wird durch das Vorhaben eine signifikante Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des sonstigen Bedarfes bewirkt.

5.3 Projekteinzugsbereich

Der Projekteinzugsbereich bezeichnet den, in der Regel vom Vorhabenträger angegebenen, betriebswirtschaftlichen und auf Plausibilität hin überprüften Einzugsbereich des Vorhabens. Dabei werden in Abhängigkeit verschiedener Fahr-Radien 3 Kategorien von Einzugsgebieten (EZG) unterschieden:

- EZG I Fahrradius Pkw bis 15 Minuten
- EZG II Fahrradius Pkw von 16 – 30 Minuten
- EZG III Fahrradius von 31 – 45 Minuten.

Dabei werden, bezogen auf die tatsächlich im Raum wohnenden Einwohner, folgende Einwohnerzahlen (EW) für die einzelnen Einzugsgebiete angenommen:

- EZG 1 15 Minuten Fahrradius mit ca. 560.000 EW,
ohne die Städte Bamberg, Forchheim und Erlangen
= 354.000 EW
- EZG 2 bis 30 Minuten Fahrradius mit ca. 733.000 EW,
ohne die Städte Nürnberg und Fürth 666.595 EW
- EZG 3 Fahrradius Pkw 31-45 Minuten mit ca. 1.600.000 EW.

Der Vorhabenträger geht davon aus, dass für die geplanten Nutzungseinrichtungen insbesondere die Zone 1 zum Tragen kommen wird.

Der Landkreis Erlangen-Höchstadt verfügt über eine sehr hohe Kaufkraft von 25.089 € pro Einwohner und Jahr. Die Region belegt damit Rang 22 in der Gesamtwertung der 412 deutschen Landkreisen und Städten.

Eine detaillierte Auflistung der Ansätze für die Ermittlung der Erhebungszahlen für Einwohneransätze ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Das verfügbare Kundenpotential im Einzugsgebiet rechtfertigt die Ansiedlung des Fachmarktzentrums in der geplanten Größenordnung.

6 VERKEHRLICHE ERSCHLISSUNG

6.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) verlaufen am Plangebiet die Buslinien 203, 246 und 247 mit einer jeweiligen Haltestelle am Freibad vorbei. Somit kann sichergestellt werden, dass das Vorhaben zu den Öffnungszeiten auch durch eine dauerhafte ÖPNV-Anbindung an das Stadtzentrum Höchststadt sowie an den östlichen Raum angebunden ist.



Ausschnitt Liniennetzplan Landkreis ERH, Teilbereich Höchststadt a. d. Aisch
○ Lage Vorhabensgebiet

6.2 Individualverkehr

Das Fachmarktzentrum „lebt“ im überwiegenden Maße von der guten Erreichbarkeit durch den Individualverkehr. Das Auto stellt das Haupttransportmittel der Kunden dar. Insofern wurde bereits bei der Suche und Vorplanung des Standortes darauf ein wesentliches Augenmerk gelegt.

Der Standort des AischPark Centers ist sehr gut an den Kernort Höchststadt über die gleichlautende Gemeindestraße angebunden. Der Kieferndorfer Weg stellt die Haupteinschließung zu den städtischen Freizeiteinrichtungen wie Hallen- und Freibad und Sportanlagen dar und ist bautechnisch komfortabel ausgebaut. Neben einer für die Erforderlichkeit ausreichenden Straßenbreite befinden sich beidseits Parkstreifen und Gehwegflächen. Der südliche Rand der öffentlichen Verkehrsfläche wird durch eine durchgehende Baumreihe abgeschlossen. Die Planfläche schließt direkt südlich an den Bestand an.

Im Rahmen einer Verkehrserzeugerberechnung wurde der durch das geplante Vorhaben erzeugende Verkehr näher untersucht. Der Anlage 7 können die detaillierte Herangehensweise sowie die einzelnen Ergebnisse entnommen werden. Bei diesen Berechnungen werden standardmäßig die Berechnungsparameter zwischen Minimal- und Maximalwert gemittelt. Zum Vergleich wurden die Berechnungen auch nur unter Verwendung der Minimalparameter durchgeführt.

Die Plausibilitätskontrollen haben gezeigt, dass mit der Standardberechnungsweise mit großer Wahrscheinlichkeit das realistisch zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt worden ist.

Demnach ist in der maßgebenden Abendspitzenstunde mit folgendem, auf das Aischpark-Center bezogenem Verkehrsaufkommen zu rechnen:

- **Zielverkehr: ca. 740 Kfz/h, davon ca. 600 Kfz/h neu induzierter Verkehr**
- **Quellverkehr: ca. 720 Kfz/h, davon ca. 580 Kfz/h neu induzierter Verkehr**

Die Umlegung dieses Verkehrs auf das bestehende Straßennetz wird Gegenstand weiterführender Untersuchungen sein werden.

Neben der Erschließungsmöglichkeit Kieferndorfer Weg wird eine untergeordnete Anbindung an die Straße Am Strauchgraben Richtung Große Bauerngasse / Am Aischpark vorgesehen (südliche Zu- und Abfahrt). Somit können die Verkehrsströme verteilt ein- und ausfahren und sich im Gebiet verteilen.

Der Kieferndorfer Weg wie auch die Erschließung Am Aischpark münden im Osten jeweils in der Kreisstraße ERH 36, die ihrerseits über die B 470 eine direkte Anbindung an die im Südosten gelegene Anschlussstelle der BAB A 3 besitzt. Somit ist eine sehr gute und ausreichende Anbindung an das örtliche, regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben.



Verkehrsabflüsse aus dem Vorhabengebiet

7 WEITERES VORGEHEN

Das Vorhaben wurde im Vorfeld der Planung mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt und vor allem mit der Regierung von Mittelfranken vom Grundsatz her vorabgestimmt. Die jeweiligen Belange sind, soweit sie bekannt waren, in die vorliegende Planung eingeflossen.

Sofern im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens dem Vorhaben landes- und regionalplanerische Ziele nicht entgegenstehen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch die von dem Vorhaben berührten Kommune vorgesehen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Zuge der Anpassung der Flächennutzungs- und Landschaftsplan partiell geändert.

Vonseiten des Vorhabenträgers besteht großes Interesse, mit dem Bau des Fachmarktzentnums baldmöglichst beginnen zu können.

Aufgestellt:
Bamberg, 22.09.2015
Sf/Eb-15.059.7

Planungsgruppe **S t r u n z**
Ingenieurgesellschaft mbH
Ottostraße 11, 96047 Bamberg
(0951-98003-0

Schönfelder

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Auszug aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan Stadt Höchstädt a. d. Aisch
Anlage 3	Luftbildübersicht
Anlage 4	Bebauungs- und Nutzungskonzept
Anlage 5	Liste Verkaufs-, Miet- und Lagerflächen
Anlage 6	Ansätze für die Ermittlung der Erhebungszahlen
Anlage 7	Verkehrserzeugungsberechnung