

# Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/115/2016

## Geplante Errichtung eines Fachmarktzentrums "AischPark Center" in Höchststadt a. d. Aisch

### hier: Abschluss des Raumordnungsverfahrens und Einschätzung der Verwaltung

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	10.05.2016	Ö	Kenntnisnahme	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	10.05.2016	Ö	Kenntnisnahme	

#### Beteiligte Dienststellen

Im Projekt beteiligt II/WA

Bisherige Behandlung	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Stellungnahme der Stadt Erlangen	UVPB	01.12.2015	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Stellungnahme der Stadt Erlangen	UVPA	01.12.2015	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

## I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

## II. Sachbericht

### 1. Vorhaben

Das Vorhaben „Fachmarktzentrum AischPark Center“ liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Höchststadt a. d. Aisch im Landkreis Erlangen-Höchststadt (siehe Anlage 1).

Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch befindet sich nord-westlich von Erlangen, gehört zur Planungsregion Nürnberg und wird gemäß Regionalplan als „Mögliches Mittelzentrum“ eingestuft. Im Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP) wurden die möglichen Mittelzentren und Mittelzentren des LEP 2006 in der Stufe der Mittelzentren zusammengeführt.

Die Firma „AischPark Center GmbH“ plant ein Fachmarktzentrum mit zahlreichen Sortimenten darunter Lebensmittel, Mode, Elektro und Garten. Die Lage der einzelnen Nutzungseinheiten zueinander ergibt einen Hofbereich, der den Parkplatz für die Gesamtmaßnahme aufnimmt. In Summe ist eine Gesamtnutzfläche von 18.470 m<sup>2</sup> geplant.

### 2. Verfahren

Das geplante Vorhaben stellt gemäß Art. 24 Abs. 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) eine erheblich überörtlich raumbedeutsame Maßnahme dar, für die von der Regierung von Mittelfranken ein Raumordnungsverfahren durchgeführt wurde.

Die Auslegung der Planunterlagen fand bei der Stadt Erlangen vom 26.10.2015 bis 23.11.2015

statt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich über „Die Amtlichen Seiten – Offizielles Mitteilungsblatt der Stadtverwaltung Erlangen“ vom 22. Oktober 2015. Zusätzlich waren die Unterlagen im Internet eingestellt. Äußerungen konnten bis spätestens eine Woche nach Beendigung der Auslegungsfrist bei der Stadt Erlangen oder bei der Regierung von Mittelfranken abgegeben werden.

Die Stadt Erlangen reichte die am 01.12.2015 vom UVPA beschlossene Stellungnahme (Vorlagennummer 611/087/2015) ein. Das Projekt war aus Sicht der Stadt Erlangen aufgrund der Lage, der großen Verkaufsfläche und des großen Anteils an innenstadtrelevanten Sortimenten abzulehnen. Neben zahlreichen anderen Trägern öffentlicher Belange und Kommunen hat auch der Planungsverband Nürnberg in seiner Stellungnahme Bedenken bzw. Hinweise formuliert.

Mit Schreiben vom 30.03.2016 informierte die Regierung von Mittelfranken über den Abschluss des Raumordnungsverfahrens. Bei Beachtung einiger Maßgaben (u. a. Reduzierung der Verkaufsfläche auf 13.140 m<sup>2</sup>, Nachweis der Leistungsfähigkeit umliegender Verkehrsknotenpunkte, Anbindung an den ÖPNV) entspricht das geplante Fachmarktzentrum den Erfordernissen der Raumplanung.

Von der Stadt Höchststadt a. d. Aisch ist im nächsten Schritt die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes vorgesehen. Die Größe und der Umfang des Einzelhandelsgroßprojektes bedingt die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes“ nach § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Flächennutzungs- und Landschaftsplan partiell geändert werden.

### 3. Einschätzung der Verwaltung

Die Verwaltung sieht das Projekt, trotz der Reduzierung der Verkaufsfläche, weiterhin kritisch. Die Auswirkungen auf den Erlanger Einzelhandel können von der Verwaltung nicht endgültig eingeschätzt werden. Aufgrund von fehlendem Zahlenmaterial geht die Stadt Erlangen davon aus, dass das Vorhaben erheblichen Einfluss auf den Erlanger Einzelhandel hat. Zudem ist von einem erheblichen Kaufkraftabfluss auszugehen sowie dass weitere Ansiedlung von Einzelhandel im Oberzentrum Erlangen deutlich erschwert wird (insbesondere in Dechsendorf) und damit die Nahversorgung in den Ortsteilen nicht mehr sichergestellt werden kann.

Die höhere Landesplanungsbehörde geht jedoch von keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen aus. Weitere Schritte gegen die landesplanerische Beurteilung sind nicht möglich.

Die Stadt Erlangen hat im Rahmen der Baurechtsschaffung der Stadt Höchststadt a. d. Aisch grundsätzlich folgende Möglichkeiten:

Planungsebene	Einflussmöglichkeit	Verfahrensstand
Landesplanung	Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren	Bereits erfolgt: UVPA: 1.12.2015
Regionaler Planungsverband	Beschluss über Stellungnahme	Zum Raumordnungsverfahren bereits erfolgt: 16.11.2015 Weitere Stellungnahmen zur Bauleitplanung noch offen
Flächennutzungsplan	Nachbargemeindliche Abstimmung gemäß § 2 BauGB	Beteiligung noch offen
Bebauungsplan	Nachbargemeindliche Abstimmung gemäß § 2 BauGB	Beteiligung noch offen

Angemerkt werden sollte, dass das geplante Fachmarktzentrum vermutlich erst durch eine neue Einstufung der Zentralen Orte sowie durch neue Regelungen für Einzelhandelsgroßprojekte im LEP 2013 genehmigungsfähig wurde. Das LEP ist bindend für alle öffentlichen Stellen und dient als Beurteilungsmaßstab für Raumordnungsverfahren und landesplanerische Stellungnahmen. Die Stadt Erlangen wies in ihrer Stellungnahme vom 10. Juni 2013 (Vorlagennummer 611/209/2013) zum Entwurf des LEP auf die Problematik der Neuregelungen hin.

**Anlagen:     Anlage 1: Übersichtskarte**

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang