

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtentwicklung u.  
Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/087/2015

## **Geplante Errichtung eines Fachmarktzentrams "AischPark Center" in Höchststadt a. d. Aisch (Landkreis Erlangen-Höchstadt); Einleitung eines Raumordnungsverfahrens hier: Stellungnahme der Stadt Erlangen**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	01.12.2015	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	01.12.2015	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen  
II/WA

### **I. Antrag**

Die Stadt Erlangen gibt zum Raumordnungsverfahren „Fachmarktzentrum AischPark Center in Höchststadt a. d. Aisch“ die Stellungnahme gemäß Punkt 3.3 ab.

### **II. Begründung**

#### **1. Ergebnis/Wirkungen**

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Negative städtebauliche, verkehrliche, umweltrelevante und einzelhandelsrelevante Auswirkungen auf die Stadt Erlangen sollen vermieden werden.

#### **2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Es soll eine Stellungnahme im Rahmen des Raumordnungsverfahrens „Fachmarktzentrum AischPark Center in Höchststadt a. d. Aisch“ abgegeben werden.

#### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

##### **3.1 Vorhaben**

Das Vorhaben „Fachmarktzentrum AischPark Center“ liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Höchststadt a. d. Aisch im Landkreis Erlangen-Höchstadt (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 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 20 km.

Die potentielle Fläche für das Fachmarktzentrum ist im kommunalen Flächennutzungs- und

Landschaftsplan derzeit als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Das Gelände wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die Firma „AischPark Center GmbH“ plant auf einer Fläche östlich des Umspannwerkes und südlich des Kieferndorfer Weges (siehe Anlage 2) 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 (siehe Anlage 3).

Das Gebiet wird über den Kieferndorfer Weg erschlossen und verfügt über eine direkte Anbindung durch bestehende Ortsstraßen an die Autobahnanschlussstelle Höchststadt-Ost. Aus westlicher Richtung würde die Zufahrt durch das Stadtzentrum und Wohngebiete erfolgen.

In Summe ist eine Gesamtnutzfläche von 18.470 m<sup>2</sup> geplant. Die detaillierte Aufstellung der Verkaufsflächen (VK) bzw. Nutzflächen, aufgeschlüsselt nach innenstadtrelevanten und nichtinnenstadtrelevanten sowie sonstigen Nutzungen, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

<b>Innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen</b>	
• Lebensmittel / Getränke	3.050 m <sup>2</sup>
• Schuhe	570 m <sup>2</sup>
• Koffer / Schmuck / Geschenkartikel	965 m <sup>2</sup>
• Mode	4.770 m <sup>2</sup>
• Heimtextilien / Möbel / Gardinen / Kurzwaren / Bettwaren	1.075 m <sup>2</sup>
• Apotheke / Hörgeräte	270 m <sup>2</sup>
• Sportfachmarkt	650 m <sup>2</sup>
• Elektrofachmarkt	1.100 m <sup>2</sup>
• Drogerie	700 m <sup>2</sup>
Zwischensumme VK innerstadtrelevanter Nutzungen	13.150 m <sup>2</sup>
<b>Nicht innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzung</b>	
• Gartenfachmarkt	3.000 m <sup>2</sup>
<b>Sonstige Nutzungen</b>	
• Friseur	80 m <sup>2</sup>
• Fitness	950 m <sup>2</sup>
• Gastronomie	1.290 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>18.470 m<sup>2</sup></b>

### 3.2 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 durchzuführen ist. Somit ist dem Bauleitplanverfahren ein Raumordnungsverfahren vorgeschaltet.

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.

Sofern im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens dem Vorhaben keine landes- und regionalplanerische Ziele entgegenstehen, ist von der Stadt Höchststadt a. d. Aisch 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.

### 3.3 Stellungnahme der Verwaltung

Die bisher bekannten Daten lassen leider keine differenzierte Abschätzung der Auswirkungen des geplanten Fachmarktzentrums auf den Erlanger Einzelhandel zu.

Mit dem derzeitigen Informationsstand ist aus Sicht der Stadt Erlangen das Projekt „AischPark Center“ aufgrund der folgenden Punkte abzulehnen:

#### Standort

Gemäß LEP sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten zulässig. Die Stadt erfüllt als Mittelzentrum diese Vorgabe dem Grundsatz nach. Zur Festlegung der zulässigen raumverträglichen Größenordnung (Verkaufsfläche) wird das vorliegende Raumordnungsverfahren durchgeführt.

#### Lage

Das Vorhaben ist nicht städtebaulich integriert. Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Dies trifft nicht zu und wird von der Stadt Erlangen insbesondere hinsichtlich der großen Verkaufsfläche und des großen Anteils an innenstadtrelevanten Sortimenten sehr kritisch gesehen.

Auch die im LEP vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in städtebaulichen Randlagen, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, findet hier aufgrund des breiten Warenangebots keine Anwendung.

#### Sortimente

Das geplante Vorhaben umfasst insgesamt 13.150 m<sup>2</sup> innenstadtrelevante Sortimente. Überwiegend handelt es sich um Textilien. Bedenklich sind insbesondere großflächige Anbieter wie H&M (1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und ein „Modemarkt Multisortimenter“ mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies ist nach Auffassung der Stadt Erlangen weder an dem geplanten Standort auf der „Grünen Wiese“ noch in dieser Größenordnung passend.

#### Größe des Vorhabens

Mit insgesamt 18.470 m<sup>2</sup> Nutzfläche würde das geplante Fachmarktzentrum fast die Größe der Erlanger Arcaden erreichen. Dies dürfte für die Stadt Höchststadt a. d. Aisch und ihren Einzugsbereich zu groß sein. Leider liegen hierzu keine detaillierten Daten vor. Der unter 5.3 des Erläuterungsberichtes genannte Einzugsbereich von 560.000 Einwohnern bei einem PKW-Fahrradius von 15 Minuten erscheint sehr hoch und wäre detaillierter nachzuweisen.

## 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

#### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

**Anlagen:**    **Anlage 1: Übersichtskarte**  
                  **Anlage 2: Lageplan**  
                  **Anlage 3: Bebauungs- und Nutzungskonzept**

III. Abstimmung  
    *siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle  
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift  
VI. Zum Vorgang