



REGIERUNG VON MITTELFRANKEN
- höhere Landesplanungsbehörde -

LANDESPLANERISCHE BEURTEILUNG

für die

**1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungs-
planes (VEP) Nr. 1 im Bereich des Brücken-
Centers – Änderung der textlichen Festsetzun-
gen zu den Verkaufsflächen**

Projektträger:

Brücken-Center Ansbach GmbH
Residenzstraße 2-6
91522 Ansbach

Nr.: 24-8217.2-10/93

Inhaltsübersicht

A	Gesamtergebnis	1
B	Untersuchtes Vorhaben	1
C	Angewandtes Verfahren	1
	1. Rechtsrahmen, Maßstab und Bindungswirkung des Raumordnungsverfahrens	3
	2. Verfahrensablauf, Beteiligte Stellen, Öffentlichkeitsbeteiligung	3
D	Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen, Anhörungsergebnis	4
	1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung	4
	2. Raumstruktur	5
	3. Siedlungsstruktur	6
	4. Verkehr	6
	5. Wirtschaft	7
	6. Energieversorgung	12
	7. Freiraumstruktur	12
	8. Soziale und kulturelle Infrastruktur	13
E	Raumordnerische Gesamtabwägung	13
F	Hinweise	13

A Gesamtergebnis

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1 für den Bereich des Brücken-Centers Ansbach entspricht mit folgenden Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung:

1. Die zulässige Verkaufsfläche für Drogerie- und Parfümeriewaren ist auf maximal 2.500 m² zu begrenzen.
2. Es ist eine zulässige Verkaufsfläche für das Sortiment Elektronik festzusetzen. Dabei sind landesplanerisch maximal 4.300 m² zulässig.

B Untersuchtes Vorhaben

Die Stadt Ansbach beabsichtigt die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 für das Brücken-Center Ansbach in den textlichen Festsetzungen. Das Brücken-Center war in seiner ursprünglichen Größe und Gestalt im Jahr 1993 landesplanerisch überprüft worden. Die landesplanerische Beurteilung vom 30.09.1993 war zu dem Ergebnis gekommen, dass das Vorhaben mit verschiedenen Maßgaben insbesondere zur Verkaufsflächenbegrenzung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Wesentliches Merkmal der damaligen Beurteilung war die Trennung in zwei Teilbereiche, nämlich

a) ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ mit folgenden Festsetzungen:

- Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums mit maximal 16.000 m²,
- von dieser Gesamtverkaufsfläche für ein traditionelles Warenhaus bzw. ein SB-Warenhaus eine Verkaufsfläche von maximal 10.000 m² und für ein Textilgeschäft eine Verkaufsfläche von maximal 3.000 m².

b) ein Sondergebiet „Fachmarktzentrum mit folgenden Festsetzungen:

- die Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentrums mit maximal 10.000 m²,
- von dieser Gesamtverkaufsfläche für Bau- und Gartenmarktsortimente eine Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m² und für Elektronik- und Haushaltsgeräte eine Verkaufsfläche von mindestens 2.000 m²,
- Ausschluss großflächiger Lebensmittelgeschäfte.

Im Fachmarktzentrum war eine Überschreitung der o. g. Gesamtverkaufsfläche um bis zu 10.000 m² nur für ein Möbel- und Einrichtungshaus zulässig.

Diese Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung wurden in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen. Beide Teilflächen wurden als Sondergebiete „Einzelhandel und Dienstleistungen“ bezeichnet.

In einer Vereinbarung wurde festgelegt, dass als Verkaufsfläche pauschal 2/3 der Mietfläche anzusetzen sind. Diese Verkaufsflächendefinition lehnte sich an die Gemeinsame Bekanntmachung der damaligen Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern vom 6. August 1990 an, wonach als Verkaufsfläche regelmäßig 2/3 der Geschossfläche angenommen werden können.

Verkaufsflächen sind nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, die von Kunden betretbaren Flächen einschließlich z. B. (Roll-)Treppen sowie Bedientheken. Im Zuge der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die bisherige Vereinbarung zur Definition der Verkaufsfläche, wonach 2/3 der Mietfläche als Verkaufsfläche anzusehen seien, aufgehoben. Die Stadt Ansbach möchte aber weiterhin einen bestimmten Anteil der Mietfläche pauschal als Verkaufsfläche werten. Künftig wird angenommen, dass 77 % der Mietfläche Verkaufsfläche sind. Dieser Wert wurde in einer Erhebung des Büros Planwerk im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes empirisch ermittelt.

Nachfolgende Tabelle stellt den Belegungsstand zum Stichtag 28.09.2015 gemäß dieser Verkaufsflächendefinition dar.

Sortiment	Verkaufsfläche (=77 % der Mietfläche)
Bekleidung	7755
Schuhe	961
Lederwaren	151
Sport, Sportbekleidung, Camping	2657
Hausrat, Glas und Porzellan	713
Uhren und Schmuck	248
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	416
Schreibwaren	110
Nahrungs- und Genussmittel	7234
Drogerie- und Parfümeriewaren	2366
Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte	189
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	397
Blumen	99
Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse	103
Elektronikartikel, Haushaltselektronik, Computer und Zubehör, Foto, Film	3267
Leerstand	2511
Summe	29178

Mit der hier gegenständlichen 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll die Mindestverkaufsfläche von 5.000 m² für einen Bau-/Gartenmarkt im Fachmarktzentrum entfallen. Die Gesamtverkaufsfläche soll von 26.000 m² auf 32.100 m² angehoben werden. Die textlichen Festsetzungen sollen daher zum Planinhalt folgende Fassung erhalten:

„Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Dienstleistungen dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen eines Einkaufszentrums, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerk- und Dienstleistungsbetrieben, ergänzenden Fachmärkten, Möbel- und Einrichtungshäusern sowie Bau- und Gartenmärkten.

Die Verkaufsfläche im Sondergebiet darf eine Fläche von insgesamt 32.100 m² nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche um bis zu 11.550 m² ist für ein Möbel- und Einrichtungshaus sowie für Bau- und Gartenmärkte zulässig.

Im festgesetzten Sondergebiet sind grundsätzlich alle zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Ansbacher Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) vom April 2015 zulässig.

Für die zentrenrelevanten Sortimente werden jeweils folgende Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt:

Bekleidung	8.500 m ²
Schuhe	2.200 m ²
Lederwaren	300 m ²
Sport, Sportbekleidung, Camping	2.660 m ²
Spielwaren und Hobby	900 m ²
Hausrat, Glas und Porzellan	1.200 m ²
Uhren und Schmuck	250 m ²
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	1.100 m ²
Schreibwaren	1.450 m ²
Nahrungs- und Genussmittel	7.234 m ²
Drogerie- und Parfümeriewaren	6.700 m ²
Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte	1.100 m ²
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	2.200 m ²

Im Rahmen der zulässigen Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche für ein Möbel- und Einrichtungshaus sowie für Bau- und Gartenmärkte sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche der jeweiligen Verkaufseinrichtung zentrenrelevante Randsortimente zulässig, sofern das jeweilige Randsortiment in einem funktionalen Bezug zum Kernsortiment steht. Dabei darf die Verkaufsfläche jedes einzelnen Randsortimentes jeweils 800 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind des Weiteren:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Mischgebietsverträgliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude/-räume
- Gebäude/Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Träger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Gebäude für Schulen
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für Sport und Freizeit
- Stellplätze, die den Nutzungen des Sondergebietes dienen
- Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO.

Unzulässig sind eigenständige Verkaufsflächen für Erotik-Artikel, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen.

Die weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gelten unverändert.“

C Angewandtes Verfahren

1. Rechtsrahmen, Maßstab und Bindungswirkung des Raumordnungsverfahrens

Bei der Änderung einer baulichen Anlage muss das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden; das vom Bauherrn angestrebte Ergebnis der Baumaßnahme muss den zu prüfenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften entsprechen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.11.2005, Az. 4 B 72/05).

Gemäß Art. 24 Abs. 1 BayLplG ist der Anwendungsbereich eines Raumordnungsverfahrens eröffnet, wenn ein Vorhaben erheblich überörtlich raumbedeutsam ist. . Es ist ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren gem. Art. 24 Abs. 1 BayLplG durchzuführen, weil das Brücken-Center mit geplant 32.100 m² Verkaufsfläche erheblich überörtlich raumbedeutsam ist, denn sein Einzugsgebiet umfasst weite Teile der Region Westmittelfranken. Ein Raumordnungsverfahren ist auch geeignet, vorab zu klären, insbesondere ob die geplanten Festsetzungen zu sortiments-spezifischen Verkaufsflächen raumverträglich sind. Vorhaben nach Art. 24 Abs. 1 BayLplG können in einem vereinfachten Raumordnungsverfahren auf ihre Raumverträglichkeit überprüft werden, wenn bereits ein Bauleitplan- oder Zulassungsverfahren für das Vorhaben eingeleitet ist.

Als Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens wurden die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Region Westmittelfranken (RP 8) 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

Die Stadt Ansbach hat mit Schreiben vom 19.10.2015 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet und um Stellungnahme bis spätestens 27.11.2015 gebeten. Im gleichen Zeitraum erfolgte auch die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Stadtverwaltung Ansbach. Aufgrund einer gewährten Fristverlängerung ging die letzte Stellungnahme am 03.12.2015 ein. Die bei der Stadt Ansbach eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen aus der Öffentlichkeit wurden der Regierung von Mit-

telfranken am 02. und 03.12.2015 zur Verfügung gestellt. Regierungsintern wurde das Sachgebiet Städtebau beteiligt.

Einwendungen oder Anregungen brachten vor:

- Stadt Herrieden mit Schreiben vom 25.11.2015
- Gemeinde Neuendettelsau mit Schreiben vom 24.11.2015
- Stadt Heilsbronn mit Schreiben vom 25.11.2015
- Handelsverband Bayern e. V. (HBE) mit Schreiben vom 02.12.2015
- Sachgebiet Städtebau der Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 05.01.2016

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

- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken mit Schreiben vom 23.11.2015
- Wirtschaftsförderung der Stadt Ansbach mit Schreiben vom 09.11.2015
- Amt für Sicherheit und Ordnung der Stadt Ansbach mit Schreiben vom 05.11.2015
- Landratsamt Ansbach mit Schreiben vom 20.11.2015
- Große Kreisstadt Rothenburg ob der Tauber mit Schreiben vom 19.11.2015
- Marktgemeinde Lehrberg mit E-Mail vom 17.11.2015
- Stadt Feuchtwangen mit Schreiben vom 10.11.2015
- Markt Lichtenau mit Schreiben vom 10.11.2015
- Stadt Dinkelsbühl mit E-Mail vom 11.11.2015
- Gemeinde Weihenzell mit E-Mail vom 10.11.2015
- Stadt Neustadt a. d. Aisch mit Schreiben vom 04.11.2015
- Umweltamt der Stadt Ansbach mit Schreiben vom 05.11.2015
- Gemeinde Petersaurach mit Schreiben vom 19.10.2015
- Stadt Windsbach mit Schreiben vom 29.10.2015
- SG Landschaftsplanung, Grünflächen und Forst der Stadt Ansbach mit Schreiben vom 30.10.2015
- SG Bauordnung der Stadt Ansbach
- SG Straßenbau der Stadt Ansbach mit Schreiben vom 28.10.2015
- Stadt Gunzenhausen mit Schreiben vom 23.11.2015
- IHK Nürnberg für Mittelfranken mit E-Mail vom 30.11.2015.

Die Öffentlichkeit ist gemäß Art. 25 Abs. 5 BayLplG zu beteiligen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung parallel zur Beteiligung der Behörden durch Auslegung bei der Stadt Ansbach. In diesem Zeitraum wurden keine Äußerungen entgegen genommen. Der Regierung zur Verfügung gestellt und in diesem Verfahren auch berücksichtigt werden nachfolgende Stellungnahmen, die nach Bekanntwerden der Planung unaufgefordert an die Stadt Ansbach übersandt worden waren:

- zwei Einzelhandelsbetriebe des Bekleidungssortiments mit Ladenlokal in der Ansbacher Altstadt mit Schreiben vom 23.05.2014 bzw. 12.06.2014,
- Brücken-Center Ansbach GmbH mit E-Mail vom 05.10.2015.

D Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen, Anhörungsergebnis

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung

Der Planung stehen die Erfordernisse der Raumordnung im Hinblick auf Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung wie insbesondere gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen, Nachhaltigkeit und Demographischer Wandel nicht entgegen.

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)). Dies ist und bleibt bei Einhaltung der Maßgaben gewährleistet. Insbesondere sind (dann) keine

raumordnerischen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung und damit die Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen zu erwarten (vgl. D.5).

Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (vgl. LEP 1.1.2 Abs. 3 (G)). Zumal der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge zu beachten ist (vgl. LEP 1.2.1 Abs. 2), stehen aus landesplanerischer Sicht die nicht mobilen Bevölkerungsgruppen, häufig ältere Menschen, und deren Möglichkeiten, sich wohnortnah mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen, im Fokus. Durch die zentrumsnahe Lage und die Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe des Projektstandortes sind deren Belange berücksichtigt.

Zudem soll der Ressourcenverbrauch in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (vgl. LEP 1.1.3 (G)). Die Planung beinhaltet die Umnutzung bestehender Verkaufsflächen, neue Bauflächen und eine Zunahme der Bodenversiegelung sind dagegen nicht geplant.

2. Raumstruktur

Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung im Hinblick auf die Raumstruktur.

Aus Sicht der Stadt Heilsbronn und der Gemeinde Neuendettelsau steht die Planung im Widerspruch zur landespolitisch gewollten Chancengleichheit der zentralen und ländlichen Bereiche: Das Oberzentrum würde weiter gestärkt, die angrenzenden Kommunen der kommunalen Allianz (komm,A) im östlichen Landkreis Ansbach würden abgehängt. Es könne nicht Ziel der Regionalplanung sein, die Wertschöpfung auf wenige Zentren zu konzentrieren.

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)). Die Zentralen Orte sollen dabei 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)). Das Brücken-Center entspricht – schon im Bestand - dem Auftrag an alle Zentralen Orte zur Vorhaltung einer umfassenden Grundversorgung. Tatsächlich orientiert sich der vorhandene Nutzungsumfang im Sortiment Lebensmittel nicht mehr ganz an der maßgeblichen Größe des Nahbereiches, sondern geht geringfügig darüber hinaus (vgl. D.5).

Mittel- und Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten (LEP 2.1.2 Abs. 3 (G)). Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren (LEP 2.1.4 (Z)). Ansbach ist ein Oberzentrum (vgl. Anhang 1 des LEP). Das Sortiment entspricht dem Auftrag, zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorzuhalten und es handelt sich auch um einen Standort im Siedlungs- und Versorgungskern.

Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den Zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden (RP 8 A II (alt) 1.2). Die Beschäftigungsmöglichkeiten und Einkommensverhältnisse sollen in der Region dauerhaft verbessert werden. Dabei soll zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf die Schaffung von mehr wohnortnahen, zukunftsträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewirkt werden (RP 8 A II (alt) 1.4). Die Zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen (RP 8 A III (neu) 2). Diese Zielsetzungen werden durch das Vorhaben unterstützt.

Ansbach gehört gem. Strukturkarte in Anhang 1 zum LEP Bayern 2013 raumstrukturell zum Allgemeinen Ländlichen Raum. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (LEP 2.2.5).

Unabhängig von der Kategorisierung als Ländlicher Raum wurden bestimmte Teilräume als Räume mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen. In diesen wurden durch Ministerratsbeschluss vom 05.08.2014 auch Stadt und Landkreis Ansbach einbezogen. Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt u. a. bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge (vgl. LEP 2.2.4).

Der Einwand, das Vorhaben stünde im Widerspruch zur Chancengleichheit der zentralen und ländlichen Bereiche geht insofern ins Leere als Ansbach selbst dem ländlichen Raum und hier sogar dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet ist. Auch die Konzentration der Wertschöpfung in Zentren ist tatsächlich in den Zielen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Entwicklung von Versorgungsaufgaben in den Zentralen Orten angelegt. Der entsprechende Einwand wird daher zurückgewiesen.

3. Siedlungsstruktur

Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung in Bezug auf die Siedlungsstruktur. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)). Dies ist hier mit der angestrebten Wiedernutzung leerstehender Verkaufseinheiten im Brücken-Center der Fall.

4. Verkehr

Der Planung stehen Erfordernissen der Raumordnung zum Verkehrswesen nicht entgegen.

Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (LEP 4.2 Abs. 1 (G)).

Der geplante Standort liegt im Zentrum Ansbachs nordwestlich der Einmündung der Staatsstraße 2255 (Brauhausstraße) in die Bundesstraße 13 (Residenzstraße und Würzburger Straße) und ist durch das vorhandene örtliche und überörtliche Straßennetz gut erschlossen. Die Zu- und Ausfahrt zum Parkhaus erfolgt von der Residenzstraße im Süden, der Brauhausstraße im Osten oder der Schöneckstraße im Westen.

Die Unterlagen enthalten keine Angaben zur erwarteten Verkehrszunahme. Es gibt jedoch keine Anhaltspunkte, dass die betroffenen Bundesfern-, Staats- und Kommunalstraßen nicht ausreichend leistungsfähig seien und auch die Zahl vorhandener Parkplätze wird als ausreichend angesehen.

Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (LEP 4.4). Die an den Standort des Brücken-Centers angrenzenden bzw. ihn erschließenden Straßen Residenz- und Würzburger Straße, Schöneckstraße, Karpfenstraße und Brauhausstraße verfügen allesamt über einen Radweg bzw. im unteren Teil der Brauhausstraße über eine gekennzeichnete Radspur auf der Fahrbahn. Dies ist auch im Falle einer möglichen Verkehrszunahme bedarfsgerecht.

5. Wirtschaft

Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung unter der Maßgabe, dass die Verkaufsfläche für Drogerie- und Parfümeriewaren auf höchstens 2.500 m² und für Elektronik auf höchstens 4.300 m² festgesetzt wird (s. Teil A).

Die räumlichen Voraussetzungen für eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie für ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen sollen erhalten und entwickelt werden. Geeignete räumliche Rahmenbedingungen für eine möglichst ausgewogene Versorgung mit Handwerks- und sonstigen Dienstleistungsbetrieben sowie für die Sicherung des Bestands und der Weiterentwicklung und die Neuansiedlung von leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie der Freien Berufe sollen gewährleistet werden (Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG). Hierzu trägt die Planung grundsätzlich bei, wobei auch bei kleinen Nutzflächeneinheiten eine Belegung durch kleine und mittelständische Unternehmen planungsrechtlich nicht gesichert werden kann. Die Belegung durch Zweigstellen großer Unternehmen ist immer möglich.

Die Wirtschaft Westmittelfrankens soll bevorzugt im Gesamtnetz der Zentralen Orte weiterentwickelt werden (RP 8 B IV (alt) 1.1.2). Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den Zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden (RP 8 B IV (alt) 1.2.1). Dem wird durch das Vorhaben entsprochen.

Zur Verbesserung der Versorgungsfunktion des Handels sollen, insbesondere in den Zentralen Orten, die planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen für den Erhalt, Aufbau und Ausbau von Handelseinrichtungen, vor allem in Sanierungs- und Neubaugebieten, geschaffen werden (RP 8 B IV (alt) 2.5). Es handelt sich um den Ausbau einer Handelseinrichtung in einem Zentralen Ort. Zu der weiteren Zielrichtung von RP 8 B IV (alt) 2.5, die Nahversorgung in neuen Wohngebieten auf- bzw. auszubauen, trägt das Vorhaben nicht bei, da das Standortumfeld keine Defizite in der Nahversorgung aufweist.

Auf die Erhaltung und den Ausbau der Versorgungsfunktion des [...] Oberzentrums Ansbach soll hingewirkt werden (RP 8 B IV (alt) 2.5.1.2). Dies ist insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente und somit für die Städte und Gemeinden im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Ansbach (s. u.) erfüllt.

In der Region Westmittelfranken sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte 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 verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können (RP 8 B IV (alt) 2.5.2).

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

LEP 5.3.1 Lage im Raum (Z)

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1 (Z)). Ansbach erfüllt als Oberzentrum nach LEP 2.1.8 (Z) i. V. m. Anhang 1 zum LEP die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts.

LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z)

Die städtebauliche Integration im Sinne des vorgenannten LEP-Zieles ist gegeben. Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2 (Z)). Der Standort des Brücken-Centers ist nur durch eine Fußgängerbrücke über die Residenzstraße von der Altstadt getrennt und im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ansbach von 2015 als Teil des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ansbach dargestellt.

LEP 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (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.

Stellungnahmen:

Der Regionale Planungsverband Westmittelfranken erhebt keine Einwendungen unter dem Vorbehalt, dass die festgelegten Verkaufsflächenobergrenzen in Einklang mit dem Ziel LEP 5.3.3 stehen. Kritisch wird die Festsetzung des derzeitigen Bestands als Verkaufsflächenobergrenze im Sortimentsbereich „Sport, Sportbekleidung, Camping“ gesehen, die – wie aus den Planunterlagen hervorgehe – nicht den aktuellen landesplanerischen Vorgaben entspreche. Gleichwohl sei man sich bewusst, dass bereits genehmigte Verkaufsflächen Bestandsschutz genießen.

Aus Sicht des Unterzentrums Stadt Heilsbronn ist die Änderung Teil einer Entwicklung, in deren Folge die Marktchancen für Handel und Gewerbe in den Nachbarkommunen schrittweise abgegraben würden. Insbesondere die Tendenz, die Verkaufsfläche aufzulockern und durch Ruhezonen, Getränke-Bars u. ä. zu ergänzen, würde die Aufenthaltsqualität und damit Attraktivität und Verweildauer steigern, was den Kaufkraftabfluss außerhalb Ansbachs verstärke. Langfristig würden das Warenangebot und die Marktpräsenz des Handels außerhalb Ansbachs ausgedünnt. Bereits jetzt habe Heilsbronn große Schwierigkeiten, die zentrenrelevanten Sortimente wieder neu anzusiedeln bzw. zu halten. Die Planungen wirkten direkt auf die in den Sortimenten vergleichbaren regionalen Anbieter, aber auch auf andere Gewerbe wie den Lebensmitteleinzelhandel, Bäcker, Metzger und die örtliche Gastronomie. Bereits die Kaufmöglichkeiten im Internet, die Lage mit guter Verkehrsanbindung zu zwei Oberzentren und die ständig steigende Mobilität der Käufer würden die Innenstadt Heilsbronns unter Druck setzen. Der weniger mobile Teil der Bevölkerung werde das Nachsehen haben, weil lokale Geschäfte in der Existenz gefährdet würden.

Das Unterzentrum Stadt Herrieden stimmt unter Verweis darauf, dass es sich um bereits im Bestand befindlichen Einzelhandel handelt, der Planung unter der Maßgabe zu, dass auf entsprechende künftige Ausweisungen verzichtet und darauf geachtet werde, dass auch in Zukunft die bestehenden Versorgungsstrukturen der Stadt Herrieden aufrechterhalten werden.

Das Unterzentrum Gemeinde Neuendettelsau lehnt die Planung strikt ab. Es wird verwiesen auf erwartete ungünstige Auswirkungen und Gefahren für die Altstadt Ansbachs laut Einzelhandelskonzept der Stadt Ansbach. Nach Überlegungen und Befürchtungen der Gemeinde Neuendettelsau lassen Umfang und Zielrichtung der Planänderung erwarten, dass sich Gefahren und negative Auswirkungen auch für das Umland ergeben. Die weitere Argumentation (Attraktivitätssteigerung in Ansbach, Kaufkraftabfluss im Umland, Auswirkungen auf betroffene Sortimente und auch andere Gewerbe) deckt sich mit derjenigen der Stadt Heilsbronn.

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Ansbach befürwortet die geplanten Investitionen und Anpassungen an Markterfordernisse, denen auch das Brücken-Center Ansbach unterliege. Sie trügen zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes bei. Brücken-Center und Ansbacher Altstadt nähmen äquivalente Aufgaben für den Einzelhandelsstandort Ansbach mit seinen oberzentralen Versorgungsfunktionen wahr. Die Wettbewerbsintensität – auch durch massive Konkurrenz in Form von Onlinehandelsportalen – sei in den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe besonders ausgeprägt. Als Reaktion sei die Tendenz zu einer raumgreifenden, hoch-

wertigen Warenpräsentation zu beobachten. Deshalb sei die handelsseitige Forderung nach zusätzlichen Flächen nachvollziehbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bau- und Sanierungsvorhaben wegen der Eigentumsstrukturen und Denkmalschutzauflagen in der Altstadt schwerer zu koordinieren sind. Die Wirtschaftsförderung und Citymarketing Ansbach e. V. würden gemeinsam an der Attraktivitätssteigerung des Altstadthandels arbeiten, etwa an Investitionen in die Bausubstanz wie die Zusammenlegung und Vergrößerung von Verkaufsflächen.

Der Handelsverband Bayern e. V. (HBE) begrüßt ausdrücklich die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2015 und stimmt aber der enthaltenen Aussage zu, dass die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches auf das Brücken-Center Gefahren berge hinsichtlich der Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten [vgl. EEK S. 79; <http://www.ansbach.de/cda/showpage.php?SiteID=265&language=de>]. Den Vorschlägen des Gutachters zur Ansiedlung der zentrenrelevanten Sortimentsbereiche wird ebenfalls ausdrücklich zugestimmt und eine verbindliche Festschreibung dieser Ziele hält der Handelsverband Bayern e. V. für unbedingt erforderlich.

Gemeint ist die Empfehlung der Gutachter, in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln, dass sich der Anteil der nicht zentrenrelevanten Sortimente im Brücken-Center auch künftig an seinem heutigen Anteil von ca. 30 % orientiert und die Verkaufsfläche je Betrieb im Sortiment Bekleidung auf 2.400 m² sowie im Sortiment Schuhe auf 800 m² limitiert wird. Diese Empfehlung wurde umgesetzt.

Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Mittelfranken hebt hervor, die Stadt Ansbach erhalte Fördermittel aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Leben findet Innenstadt“, bei dem der Erhalt und die Stärkung der Funktionsvielfalt und der Versorgungsfunktion des Stadtkerns ein zentraler Bestandteil der Bemühungen sei. Im städtischen Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK), das die konzeptuelle Grundlage der Städtebauförderungsmaßnahmen bezüglich des Handels darstellt, wurde diesem Bemühen Rechnung getragen, indem die Ansiedlung aller zentrenrelevanten Sortimente als Ziel formuliert wird. In der Städtebauförderung erfolgt eine getrennte Betrachtung der Altstadt und des Brückencenters. Zentrum des Einzelhandels und gleichzeitig Schwerpunkt der Stadtsanierungs- und Fördertätigkeit ist die Ansbacher Altstadt mit ihren Sanierungsgebieten. Bezüglich des Handels wird das Brückencenter als Ergänzung zur Altstadt gesehen; das EEK definiert dies ebenso. Aus diesem Grund müsse das Hauptaugenmerk der Ansiedlung in den innenstadtrelevanten Sortimenten auf dem Altstadtbereich liegen, eine Verschiebung der Schwerpunkte in einzelnen Sortimenten müsse vermieden werden.

Es sei wünschenswert, die Verkaufsflächen der klassischerweise in der Altstadt vertretenen Sortimente (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Uhren und Schmuck, Schreibwaren, etc.) stärker zu beschränken. In besonderem Maße gilt dies für das Sortiment Schuhe, das von hoher Bedeutung für den Handel im Bereich der Altstadt ist und in dem gemäß den geplanten Festsetzungen eine deutliche Vergrößerung der Verkaufsfläche zulässig wäre. Bei Realisierung drohe eine Prioritätenverschiebung weg von der Altstadt, was von der Stadt als Erstellerin des EEK und zugleich als für die Bauleitplanung verantwortliche nicht gewollt sei. Das Sachgebiet Städtebau spricht sich deshalb dafür aus, die Verkaufsfläche im Sortiment Schuhe stärker zu begrenzen.

Soweit diese klassischerweise in der Altstadt angebotenen Sortimente das landesplanerisch zulässige Maß nicht überschreiten und daher durch die Landesplanung keine stärkere Begrenzung erfolgen kann, wird verwiesen auf die Sanierungsziele. Es wird erinnert, dass sich die Stadt Ansbach in ihrem Einzelhandelskonzept der Stärkung aller zentrenrelevanten Sortimente in der Altstadt verschrieben hat, verbunden mit dem Appell an die Stadt Ansbach, Altstadt und Brückencenter getrennt zu betrachten. Die Entstehung bzw. Verstärkung einer Konkurrenzsituation zwischen Altstadt und Brückencenter könne nicht im Sinne der Stadt sein.

Im Rahmen der Offenlegung bzw. unaufgefordert nach Bekanntwerden der Planung wandten zwei in der Altstadt von Ansbach ansässige Betriebe des Bekleidungseinzelhandels folgendes ein:

- In Ansbach sei ein ausgewogener innerstädtischer Sortimentsmix vorhanden und solle durch das nahegelegene Brücken-Center ergänzt werden um die Attraktivität aller beteiligten Einkaufsstätten zu steigern. Die Vielfalt gut geführter Textilunternehmen mit ihrer Bedeutung für die Attraktivität der Innenstadt gelte es zu erhalten. Es drohen die Zersäuerung des städtischen Einkaufsumfeldes und der Umzug gerade der vertikalen Ketten ins Brücken-Center.
- Die Umwidmung von Baumarkt- zu Textilfläche wird im aktuellen Marktumfeld mit Sorge gesehen. Der Gesamtmarkt wachse nicht, der Wettbewerb habe durch Onlinehandel und Verkaufsflächenwachstum zugenommen und die Frequenzen in der Innenstadt seien seit Jahren rückläufig. Der Wettbewerbs- und Anpassungsdruck der vergangenen Jahre führte zu einer zunehmenden Konsolidierung in der Textilhandelsbranche vor allem zu Lasten kleinerer Fachgeschäfte und würde durch die Planung weiter verschärft. Umsatz und Frequenzrückgänge seien von vielen Händlern in der Altstadt nicht verkraftbar.
- Der Ausbau des Textilbereiches verlagere die Struktur im Brücken-Center ganz erheblich zu einem textillastigen Sortiment und führe zu großen Überschneidungen mit den Kernsortimenten der Innenstadt. Die neu geplante Fläche im Center entspreche der Flächengröße der Modehäuser Wöhrle und Rummel zusammen. Die Argumentation, das Angebot sei hochwertiger und daher in Ansbach noch nicht vorhanden, sei falsch.

Die Brücken-Center Ansbach GmbH macht auf ein aktuelles Ansinnen des Reformhaus Schinnerer aufmerksam, in die bisherige McPaper-Fläche umzuziehen, woraus eine Mehrung der Verkaufsfläche um 24 m² resultiert. Es wird daher um eine Aufrundung der Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel von 7.234 m² auf 7.300 m² gebeten. Seitens der Stadtverwaltung Ansbach könne man alternativ rund 40 % der Verkaufsfläche des Reformhauses dem Sortiment Drogeriewaren zuordnen.

Ermittlung der zulässigen Verkaufsflächen

a) Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel)

Maßgeblicher Bezugsraum für das nahversorgungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist der vom Regionalen Planungsverband festgelegte Nahbereich der Stadt Ansbach, dem neben der Stadt Ansbach die Gemeinden Bruckberg, Burgoberbach, Colmberg, Lehrberg, Oberdachstetten und Weihezell angehören und der 53.989 Einwohner umfasst (Stand 31.12.2014). Die Pro-Kopf-Ausgaben für Lebensmittel betragen 2.278 EUR/Jahr, so dass die sortimentspezifische Kaufkraft im Nahbereich ca. 123 Mio. EUR/Jahr beträgt. Hiervon dürfen 25 % abgeschöpft werden, was etwa 30,7 Mio. EUR ergibt. Von den 2.278 EUR/Jahr entfallen 1.607 EUR auf den Food-Bereich, 387 EUR auf den Non-Food-Bereich und 284 EUR auf Getränke.

Zieht man die Bestandsflächen und die für die jeweilige Betriebsform typischen Jahresumsätze pro Quadratmeter Verkaufsfläche (sog. Raumleistungen) heran, nämlich für das SB-Warenhaus Real 7.100 EUR/(m² * Jahr) im Food-Bereich und 2.500 EUR/(m² * Jahr) im Non-Food-Bereich, dann wären landesplanerisch ca. 3.100 m² im Food-Bereich sowie ca. 2.100 m² im Non-Food-Bereich zulässig, zuzüglich Getränke. Im Bestand hat das SB-Warenhaus insgesamt 7.015 m² Verkaufsfläche (bei 77 % Mietflächenanteil) mit einer geschätzten Aufteilung von 60 % Food (ca. 4.200 m²), 30 % Non-Food (ca. 2.100 m²) und 10 % Getränke (ca. 700 m²). Hinzu kommen zwei kleinere Feinkosthändler und ein Reformhaus mit zusammen ca. 250 m² Verkaufsfläche, von denen ggf. ein Teil im Reformhaus auch dem Drogeriewarensortiment zugeordnet werden kann. Die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfungsquote beträgt ca. 30 %. Landesplanerisch wären maximal 25 % zulässig. Das Brücken-Center – und bereits das SB-Warenhaus Real allein – orientiert sich folglich nicht mehr am Nahbereich der Stadt Ansbach.

Die derzeitigen Verkaufsflächen sind genehmigt und genießen Bestandsschutz. Dabei ist die Genehmigung nicht vom Betreiber abhängig, so dass sie auch bei einem Mieterwechsel gültig bleibt. Aus landesplanerischer Sicht ist es daher nicht möglich die zulässige Verkaufsfläche

entsprechend dem Ziel LEP 5.3.3 auf ein Maß unter dem genehmigten Bestand zu beschränken.

Die geplante Festsetzung von 7.234 m² entspricht exakt dem ermittelten Bestand. Erweiterungen wären damit nicht möglich. Das Anliegen der Brücken-Center GmbH, das Reformhaus Schinnerer umzuziehen in einen um 24 m² größeren Laden, hat aus landesplanerischer Sicht keine Auswirkungen auf die Nahversorgung.

b) Sortimente des Innenstadtbedarfs

Bezugsraum für Innenstadtbedarf ist der Einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich der Stadt Ansbach. Er umfasst 201.265 Einwohner. Bei der Bestimmung der Sortimente des Innenstadtbedarfs ist die Sortimentsliste in der Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramms maßgeblich.

Gemäß Ziel LEP 5.3.3 darf von der Kaufkraft der ersten 100.000 Einwohner 30 % abgeschöpft werden, von den weiteren 101.265 Einwohnern nur noch 15 %. Für die relevanten Sortimente des Innenstadtbedarfs ergeben sich unter Berücksichtigung der in der Tabelle genannten Pro-Kopf-Ausgaben (PKA) und Raumleistungen folgende zulässige Verkaufsflächen:

	PKA in EUR/a	Raumleistung in EUR/(m ² * a)	Verfügbare Kaufkraft in Tsd. EUR/a	zulässige Ver- kaufsfläche in m ² (gerundet)	geplante Festsetzung in m ²
Bekleidung	518	2600	23408	9000	8500
Schuhe	102	2100	4609	2200	2200
Lederwaren	24	3500	1085	310	300
Sport- und Campingartikel	75	2200	3389	1550	2660
Spielwaren	40	2100	1808	900	900
Hausrat, Glas, Porzellan	60	2300	2711	1200	1200
Uhren- und Schmuck	56	11000	2531	230	250
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	96	4000	4338	1100	1100
Schreibwaren	126	4000	5694	1450	1450
Drogerie- und Parfümeriewaren	297	5500	13421	2500	6700
Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte	614	25000	27747	1100	1100
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	82	1700	3706	2200	2200
Brillen, optische Erzeugnisse, Zubehör	62	6400	2802	450	nicht festgesetzt
Elektronik	472	5000	21330	4300	nicht festgesetzt

Sortiment Bekleidung

Im Sortiment Bekleidung wird aktuell die Hälfte der Verkaufsflächen durch zwei große Bekleidungskaufhäuser belegt. Entsprechend wurde für die Hälfte der Verkaufsflächen die Raumleistung von Kaufhäusern (3.000 EUR/(m² * Jahr) herangezogen. Auf den Kleinflächen sind sowohl Fachmärkte als auch Fachgeschäfte vorhanden und es finden auch gelegentlich Wechsel der Anbieter statt, so dass es zweckmäßig erscheint, für die andere Hälfte der Verkaufsflächen, der angenommenen Raumleistung einen ausgewogenen Mix aus Fachgeschäften und Fachmärkten zugrunde zu legen. Die angesetzten 2.600 EUR/(m² * Jahr) sind ein gewichteter Mittelwert.

Sortiment Sport- und Campingartikel

Die geplante Festsetzung von 2.660 m² ist unzulässig, zulässig sind landesplanerisch 1.550 m² Verkaufsfläche. Der Sportfachmarkt Intersport Valtin belegt ca. 1.058 m² der zulässigen Verkaufsfläche in diesem Sortiment. Die Ladenfläche der Bergwelt Valtin (ca. 1.599 m²) ist ebenfalls dem Sportsortiment zuzuordnen. Die landesplanerisch höchst zulässige Verkaufsfläche von 1.550 m² in diesem Sortiment wird überschritten. Genehmigte Verkaufsflächen im Sortiment Sport- und Campingartikel stehen aber unter Bestandsschutz. Die kritische Anregung des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken wird daher zur Kenntnis genommen, bleibt aus o.g. Gründen aber unberücksichtigt.

Sortiment Uhren und Schmuck

Im Sortiment Uhren und Schmuck wird die landesplanerisch maximal zulässige Verkaufsfläche geringfügig überschritten. Die Überschreitung liegt allerdings im Bereich der Differenzen zwischen den unterschiedlichen Methoden zur Bestimmung der Verkaufsfläche sowie noch im Rahmen der landesplanerischen Unschärfe.

Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Die geplante Festsetzung von 6.700 m² für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ist nicht zulässig. Aus landesplanerischer Sicht ist daher die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 2.500 m² zu begrenzen. Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche dieses Sortiments wird die für Drogeriefachmärkte typische Raumleistung von 5.500 €/m² zu Grunde gelegt. Die deutlich niedrigere Raumleistung des Betriebstyps Drogerie ist nicht anwendbar. Diesem Betriebstyp entsprach im Wesentlichen nur Schlecker und die Erhebung der Raumleistungen erfolgte auch noch zu einer Zeit als Schlecker wirtschaftlich bereits schwer angeschlagen war. Bei größeren Drogeriemärkten mit Nebensortimenten ist eine Aufteilung der tatsächlich vorhandenen Verkaufsfläche innerhalb des Drogeriemarktes entsprechend der Sortimente möglich.

Sortiment Brillen, Zubehör und sonstige optische Erzeugnisse

Nicht gesondert festgesetzt sind Brillen bzw. optische Erzeugnisse. Der Bestand überschreitet nicht die landesplanerische Relevanzschwelle, so dass eine Festsetzung landesplanerisch nicht zwingend ist. Sofern keine Festsetzung erfolgt, wird dieses Sortiment auf den Bestand reduziert. Landesplanerisch wäre eine Verkaufsfläche von bis zu 450 m² zulässig.

Sortiment Elektronik

Ebenfalls nicht festgesetzt ist das Sortiment Elektronik. Hier sind ein großer Elektronikfachmarkt und ein Mobilfunkgeschäft vorhanden. Die Festsetzung muss aufgrund LEP 5.3.3 (Z) i. V. m. Anlage 2 zum Landesentwicklungsprogramm erfolgen. Maximal zulässig sind 4.300 m².

c) Sonstige Sortimente und Anmerkungen

Von den Sortimenten des sonstigen Bedarfs sind im aktuellen Bestand nur Blumen vorhanden – der Umfang liegt unterhalb der landesplanerischen Relevanzschwelle von 100 m² Verkaufsfläche. Eine Festsetzung wird zur Rechtssicherheit empfohlen.

Die Festsetzungen umfassen bis zu 11.550 m² Verkaufsfläche für ein Möbel- und Einrichtungshaus sowie Bau- und Gartenmärkte. Maßgeblicher Bezugsraum hier ist ein vom Vorhabenträger zu benennendes Projekteinzugsgebiet. Da keines benannt wurde wird der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich (201.265 Einwohner) herangezogen. Zum Vergleich wurde für den kürzlich landesplanerisch beurteilten BGU Bau- und Gartenmarkt ein Projekteinzugsbereich von ca. 125.000 Einwohnern angenommen. Es wird als plausibel erachtet, dass ein vergleichbar großer Bau- und Gartenmarkt oder Möbelmarkt im Brücken-Center ein mindestens ebenso großes Einzugsgebiet hätte. Die festgesetzten 11.550 m² Verkaufsfläche orientieren sich an dem hier angenommenen Projekteinzugsbereich.

6. Energieversorgung

Überörtliche Belange der Energieversorgung werden von dem Vorhaben nicht berührt.

7. Freiraumstruktur

Der Projektstandort liegt im umbauten Innenbereich. Es werden keine Flächen neu überbaut

bzw. versiegelt. Es findet kein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter Landschaft, Wasser und Boden, Tiere und Pflanzen sowie Luft und Klima statt.

8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

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

E Raumordnerische Gesamtabwägung

Von der Planung werden die raumordnerischen Belange in den Bereichen Energieversorgung, Freiraumstruktur sowie soziale und kulturelle Infrastruktur nicht berührt und ihr stehen die Erfordernisse der Raumordnung zu den Aspekten Herausforderungen der räumlichen Entwicklung (demographischer Wandel, Nachhaltigkeit, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen), Raumstruktur, Siedlungsstruktur und Verkehr nicht entgegen.

Den raumordnerischen Belangen der Wirtschaft, insbesondere des Einzelhandels entspricht die Planung nur soweit die Maßgaben zur Beschränkung von Verkaufsflächen in den Sortimenten Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Elektronik beachtet werden.

F Hinweise

1. 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.
2. 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.
3. Die landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.

Ansbach, den 21.01.2016



R a h n
Oberregierungsrat