

Stadt Hilpoltstein: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 „Fachmarktzentrum Industriestraße“

Liste der angeschriebenen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Antwort	Datum
1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Johann-Strauß-Straße 1, 91154 Roth	nein	
2	Amt für Ländliche Entwicklung, Postfach 619, 91511 Ansbach	ja	23.08.2016
3	Autobahndirektion Nordbayern, Flaschenhofstraße 55, 90402 Nürnberg	ja	22.08.2016
4	Bayerischer Bauernverband, Weinbergweg 2, 91154 Roth	nein	
5	Bayerischer Jagdverband, Kreisgruppe Roth-Hilpoltstein, Herr Franz-Josef Weber, Unterrödel G 31, 91161 Hilpoltstein	nein	
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg	ja	14.09.2016
7	Bezirk Mittelfranken, Kulturreferat/Bezirksheimatpflege	nein	
8	Bund Naturschutz, Ortsgruppe Hilpoltstein, Herrn Frank Lehner, Jahrsdorf C 15, 91161 Hilpoltstein	ja	ohne Datum
9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Ellerstraße 56, 53119 Bonn	nein	
10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53121 Bonn	ja	22.08.2016
11	DB Netz AG, Regionalbereich Süd, Richelstraße 3, 80634 München	nein	
12	Deutsche Telekom Technik GmbH, Meinhardtwindener Straße 4a, 91522 Ansbach	ja	28.09.2016
13	E-PLUS Mobilfunk GmbH & Co KG, Valentin-Linhof-Straße 8, 81829 München	nein	
14	Handelsverband Bayern e.V., Bezirk Mittelfranken, Sandstraße 29, 90443 Nürnberg	ja	12.09.2016
15	Handwerkskammer Mittelfranken, Sulzbacher Straße 11-15, 90489 Nürnberg	nein	
16	Immobilien Freistaat Bayern, Lazarettstraße 67, 80636 München	ja	26.08.2016
17	Landratsamt Roth, Weinbergweg 1, 91154 Roth	ja	29.09.2016
18	Landschaftspflegeverband Mittelfranken, Feuchtwangerstraße 38, 91522 Ansbach	nein	
19	Markt Allersberg, Marktplatz 1, 90580 Allersberg	nein	
20	Markt Thalmässing, Stettener Straße 26, 91177 Thalmässing	ja	16.09.2016
21	Main-Donau-Netzgesellschaft, Hainstraße 34, 90461 Nürnberg	ja	26.08.2016
22	Naturpark Altmühltal e.V., Bahnhofstraße 2, 91781 Weißenburg	ja	05.09.2016

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Antwort	Datum
23	Planungsverband Region Nürnberg Mittelfranken, Hauptmarkt 18, 90403 Nürnberg	ja	16./27.09.2016
24	Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Postfach 606, 91522 Ansbach	ja	26.09./05.10.2016
25	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Postfach 990155, 90268 Nürnberg	ja	22.09.2016
26	Staatliches Bauamt Nürnberg, Postfach 4757, 90025 Nürnberg	ja	13.09.2016
27	Staatliches Schulamt, Weinbergweg 1, 91154 Roth	nein	
28	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e. V., Meckenheimer Allee 79, 53115 Bonn	nein	
29	Stadt Freystadt, Marktplatz 1, 92342 Freystadt	nein	
30	Stadt Greding, Marktplatz 11+13, 91171 Greding	nein	
31	Stadt Heideck, Marktplatz 24, 91180 Heideck	nein	
32	Stadt Roth, Kirchplatz 4, 91154 Roth	nein	
33	Unabhängige EnergieBeratungsAgentur , Weinbergweg 1, 91154 Roth	nein	
34	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Blumenstraße 3, 90402 Nürnberg	ja	27.09.2016
35	Verkehrsverbund Großraum Nürnberg , Rothenburger Straße 9, 90443 Nürnberg	nein	
36	Zweckverband Rothsee, Weinbergweg 1, 91154 Roth	nein	
37	Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken, Ulmenstraße 52, 90443 Nürnberg	ja	15.09.2016
38	Gemeinde Georgensgmünd, Bahnhofstraße 4, 91166 Georgensgmünd	nein	
39	Markt Nennslingen, Schmiedgasse 1, 91790 Nennslingen	nein	
40	Gemeinde Bergen, Schmiedgasse 1, 91790 Nennslingen	nein	
41	Regionaler Planungsverband, Westmittelfranken, c/o Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach	ja	21.09.2016
42	Industrie- und Handelsgremium Hilpoltstein , Christoph-Sturm-Straße 25-29, 91161 Hilpoltstein	nein	
43	plus pol Gewerbeverein Hilpoltstein e.V., 1. Vorsitzender: Helmut Herrler, Grauwinkl 19, 91161 Hilpoltstein	nein	
44	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V., Schloßstraße 104, 92681 Erbandorf	nein	
45	Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Süd, Kastenbauerstraße 2, 81677 München	nein	
46	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neustadt a.d. Aisch, Parkstraße 10, 91413 Neustadt	nein	

Stadt Hilpoltstein: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 „Fachmarktzentrum Industriestraße“
Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken Philipp-Zorn-Straße 37 91522 Ansbach 23. August 2016	Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 sowie gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilpoltstein keine Bedenken. Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist deshalb nicht erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine weitere Beteiligung erfolgt nicht.
3	Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Fürth, Sachbereich F 53 22. August 2016	Belange des Straßenbaulastträgers der Bundesautobahnen werden durch o.g. Bebauungsplan nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung B - Koordination Bauleitplanung Hofgraben 4 80539 München 14. September 2016	Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: Bodendenkmalpflegerische Belange: Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung und Änderung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Wir weisen jedoch darauf hin und bitten, alle an der Bauausführung Beteiligten darauf hinzuweisen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.	Den Hinweisen kann im Weiteren gefolgt werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie sind im nachgeordneten Verfahren zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist innerhalb der Begründung zum Bauleitplan bereits enthalten, er wird auch auf die Planzeichnung aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	<p>Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel. Nr. an den/die Gebietsreferenten.</p>	Die Begründung bzw. die Hinweise zum Bebauungsplan werden um diese Aussagen ergänzt.
8	Bund Naturschutz Frank Lehner 1. Vorsitzender der Ortsgruppe Hilpoltstein Jahrsdorf C 15 91161 Hilpoltstein ohne Datum	Der Bund Naturschutz lehnt das oben genannte Bauvorhaben aus folgenden grundsätzlichen Erwägungen ab: Angesichts der Anzahl und der räumlichen Verteilung der bereits existierenden Einkaufsmärkte in Hilpoltstein ist die Versorgung der Einwohner mehr als ausreichend gesichert. Ein weiterer Markt würde die Konkurrenzsituation verstärken und im schlimmsten Fall zu vermehrten Leerständen wegen Geschäftsaufgaben führen.	Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Es ist gutachterlich die Verträglichkeit des Vorhabens mit den bestehenden Einzelhandelsituation nachgewiesen worden (s. Gutachten der CIMA Beratung und Management GmbH: Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetriebes am Standort Hilpoltstein. München, d. 14.07.2016). Die Verträglichkeit nach den landesplanerischen Vorgaben wurde darin geprüft. Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA war, dass entsprechend der landesplanerischen Vorgaben durch das LEP Bayern 2013 die projektierten Verkaufsflächen am Standort Industriestraße als raumverträglich einzustufen sind und negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte im Verflechtungsbereich ausgeschlossen werden können . Insofern ist ein vermehrter Leerstand nicht zu erwarten.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Das Bauvorhaben würde die in diesem Bereich versiegelte Fläche noch vergrößern.</p> <p>Kritisch ist die Nähe zum durchgehenden städtischen Grünzugs entlang des Gänsbachs zu sehen</p> <p>Auch eine gedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser in den Gänsbach würde zu einer Belastung z.B. mit Reifenabrieb und Ölrückständen führen.</p> <p>Die Verkehrssituation würde sich in diesem ohnehin belasteten Bereich noch verschärfen und den Bemühungen, die zu einer Entlastung führen sollen, entgegenstehen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in diesem Bereich würde sich negativ auf die gesamte Verkehrslage in der Stadt auswirken.</p>	<p>Die Regierung von Mittelfranken, höhere Landesplanungsbehörde, kommt im Rahmen ihrer landesplanerischen Beurteilung zusammenfassend zu der Einschätzung, dass der Standort und die Größe des Vorhabens geeignet sind, der Standort gilt als integriert. Es sind zu der Planung allein konkretisierende Festsetzungen zum Lebensmittelvollsortimenter im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung vorzunehmen und der Nachweis geführt werden, dass der Verkehrsknotenpunkt Altstadttring / Industriestraße leistungsfähig erhalten bleiben kann, wobei eine Unverträglichkeit der Planungen mit der Verkehrssituation wiederum nicht besteht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Es wird hierbei verkannt, dass die Flächen bereits heute überwiegend versiegelt sind. Es handelt sich um die Nachnutzung einer brach gefallenen gewerblichen Nutzung in innerstädtischer Lage. Die Stadt Hilpoltstein zieht hier die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brache der erstmaligen Inanspruchnahme bisher nicht genutzter Flächen im Außenbereich vor.</p> <p>Die Planung sieht keine relevante Beeinträchtigung des Grünzuges bzw. des Gänsbaches vor. Der Grünzug bleibt als durchgängige Grünverbindung erhalten.</p> <p>Im Rahmen der Baugenehmigung wird sicherzustellen sein, dass entsprechen Folgen nicht eintreten.</p> <p>Es ist korrekt, dass mit den geplanten Einzelhandelsnutzungen eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten ist. Dies wurde auch gutachterlich untersucht (s. Verkehrstechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Fachzentrum Industriestraße“ der Stadt Hilpoltstein, Masuch & Olbrisch GmbH, 14. Juli 2016)</p> <p>Auf Basis vorliegender Verkehrsdaten sowie von Verkehrsprognosen wurde darin die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes geprüft.</p> <p>Das Vorhaben selber induziert ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rd. 2.110 KFZ-Fahrten pro Tag incl. aller Ver- und Entsorgungsfahrten. Von den rd. 2.110 Fahrten sind jedoch nur 40 % als tatsächliche Neuverkehre zu werten.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
			<p>Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Verkehre an normalen Werktagen ohne weitere bauliche Maßnahmen problemlos abgewickelt werden können, es verbleiben noch Leistungsfähigkeitsreserven. Die Wartezeiten sind sehr gering, Linksab- bzw. -einbiegespuren sind nicht erforderlich. Am Knotenpunkt Altstadtring / Industriestraße könnte jedoch eine minimale Anpassung der Freigabezeiten zugunsten der Industriestraße zu einer noch etwas günstigeren Verkehrsqualität (Stufe D = Verkehrszustand ist noch stabil) führen.</p> <p>Auf dem Altstadtring soll derzeit von dem Staatlichen Bauamt Nürnberg eine Optimierung des Verkehrsflusses vorgenommen werden.</p> <p>Im Fazit kamen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die künftig rechnerisch neu zu erwartenden Neuverkehre mit der vorhandenen Straßenstruktur leistungsgerecht abgewickelt werden. Zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung der aus dem Bebauungsplan zu erwartenden Neuverkehre sind nicht erforderlich</p>
10	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn 22. August 2016</p>	<p>Zu der im Betreff angegebenen Maßnahme nehme ich wie folgt Stellung: Die Belange der Bundeswehr sind bei der o.a. Maßnahme berührt aber nicht beeinträchtigt. Bei der o.a. Maßnahme bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken und Forderungen. Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte die Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten. Gerne können Sie Ihre Unterlagen auch per Mail oder in andere digitaler Form (CD/Internetlink) senden. Hinweis: Antworten Sie bitte ausschließlich an die folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, Bauhöhen von über 30 m ü. Grund werden nicht erreicht.</p>
12	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Am Fernmeldeturm 2 90441 Nürnberg 28. September 2016</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie sind im Rahmen der nachgeordneten Objekt- bzw. der Baugenehmigungsplanung zu beachten. Das Plangebiet ist hier allein von Hausanschlussleitungen betroffen, insofern besteht auch kein Bedarf auf Kennzeichnung der Leitungen im Baugebiet.</p> <p>Die übergeordneten Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Industriestraße. Hier sind diese jederzeit erreichbar.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.</p>	
12	Fortsetzung Deutsche Telekom Technik	<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Bei Planungsänderung bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Eine entsprechende textliche Festsetzung wird nicht getroffen. Die Leitungen sind vorhanden und können jederzeit erreicht werden, da sie sich im öffentlichen Raum befinden.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung																												
		 <table border="1" data-bbox="801 691 1214 767"> <tr> <td>ATV Nr.:</td> <td>Kein öffentlicher Auftrag</td> <td>ATV Nr.:</td> <td>Kein öffentlicher Auftrag</td> </tr> <tr> <td>Titel:</td> <td>Bau</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PLZ:</td> <td>90443</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ort:</td> <td>Hilpoltstein</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ordnung:</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Maßstab:</td> <td>1:1000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Datum:</td> <td>27.09.2016</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	ATV Nr.:	Kein öffentlicher Auftrag	ATV Nr.:	Kein öffentlicher Auftrag	Titel:	Bau			PLZ:	90443			Ort:	Hilpoltstein			Ordnung:	1			Maßstab:	1:1000			Datum:	27.09.2016			
ATV Nr.:	Kein öffentlicher Auftrag	ATV Nr.:	Kein öffentlicher Auftrag																												
Titel:	Bau																														
PLZ:	90443																														
Ort:	Hilpoltstein																														
Ordnung:	1																														
Maßstab:	1:1000																														
Datum:	27.09.2016																														
14	<p>Handelsverband Bayern e. V., Bezirk Mittelfranken, Sandstraße 29 90443 Nürnberg 12. September 2016</p>	<p>Wir danken für die Beteiligung im vorgenannten Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahren entsprechend Stellung nehmen zu dürfen.</p> <p>Unsere Stellungnahme erfolgt auf Basis der Vorgaben und Kriterien des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) sowie der Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Standort Hilpoltstein, der CIMA Beratung- und Management GmbH.</p> <p>Lage im Raum LEP Ziel 5.3.1.</p> <p>Aufgrund der Ausweisung der Stadt Hilpoltstein als Mittelzentrum und der Festlegung des „einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiches“ mit 39.981 Einwohnern, ist Hilpoltstein grundsätzlich als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet.</p> <p>Lage in der Gemeinde LEP Ziel 5.3.2.</p> <p>Der Planungsstandort des Vorhabens grenzt unmittelbar an die westlich bereits vollzogene Einzelhandelsentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bzw. Dienstleistungsunternehmen im Bereich des Altstadtringes/Industriestraße an.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>																												

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung										
		<p>Die Stadt Hilpoltstein verfolgt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 eine nachhaltige städtebauliche Aufwertung des Innenstadtbereiches und eine Verbesserung des innerstädtischen Angebotes. In der näheren Umgebung befinden sich bereits unter anderem auch mit den Betrieben Netto und Norma relevante Lebensmittelanbieter.</p> <p>Das geplante Fachmarktzentrum soll folgende Größenverhältnisse erhalten:</p> <table border="0" data-bbox="533 544 1220 743"> <tr> <td>Lebensmittelvollsortimenter inkl. Drogerieartikel</td> <td>max. 1.700 m² Verkaufsfläche</td> </tr> <tr> <td>Bekleidungsfachmarkt</td> <td>max. 1.300 m² Verkaufsfläche</td> </tr> <tr> <td>Schuhmarkt</td> <td>max. 450 m² Verkaufsfläche</td> </tr> <tr> <td>sowie Läden mit insgesamt zulässige Gesamtverkaufsfläche</td> <td>max. 400 m² Verkaufsfläche</td> </tr> <tr> <td></td> <td>max. 3.500 m² Verkaufsfläche</td> </tr> </table> <p>Die aufgeführten weiteren Läden dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 400 m² sowie eine maximal zulässige Quadratmeterzahl von 100 m² je Laden nicht überschreiten, wobei die zentrenrelevanten Sortimente</p>	Lebensmittelvollsortimenter inkl. Drogerieartikel	max. 1.700 m ² Verkaufsfläche	Bekleidungsfachmarkt	max. 1.300 m ² Verkaufsfläche	Schuhmarkt	max. 450 m ² Verkaufsfläche	sowie Läden mit insgesamt zulässige Gesamtverkaufsfläche	max. 400 m ² Verkaufsfläche		max. 3.500 m ² Verkaufsfläche	
Lebensmittelvollsortimenter inkl. Drogerieartikel	max. 1.700 m ² Verkaufsfläche												
Bekleidungsfachmarkt	max. 1.300 m ² Verkaufsfläche												
Schuhmarkt	max. 450 m ² Verkaufsfläche												
sowie Läden mit insgesamt zulässige Gesamtverkaufsfläche	max. 400 m ² Verkaufsfläche												
	max. 3.500 m ² Verkaufsfläche												
14	Fortsetzung Handelsverband Bayern e. V.,	<ul style="list-style-type: none"> • Bücher, • Schreib- und Papierwaren, • Uhren und Schmuck, • Fahrräder, • Optik/Apotheke <p>sowie Spielhallen nicht zulässig sind.</p>											

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Zulässige Verkaufsfläche LEP Ziel 5.3.3.</p> <p>Durch die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte darf die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Unter Berücksichtigung des der Stadt Hilpoltstein zugewiesenen Nahbereiches für den periodischen Bereich, des einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiches für die zentrenrelevanten Sortimentsbereiche, der durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben und Raumleistungen der einzelnen Sortimentsbereiche sowie der maximal zulässigen Abschöpfungsquoten von 25 bzw. 30 Prozent, befindet sich das Vorhaben innerhalb der zulässigen landesplanerischen Größenordnungen. Allerdings steht es den Städten und Gemeinden im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen frei, bei der Bauleitplanung die landesplanerisch zulässigen Obergrenzen nicht auszuschöpfen.</p> <p>Fazit:</p> <p>Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Dem Gutachter CIMA kann unseres Erachtens im Wesentlichen gefolgt werden. Gleichwohl halten wir eine Reduzierung der umfangreichen Textilflächen für angemessen, um dem bislang, laut Gutachter, bestehenden ungedeckten Umsatzpotential im Bekleidungssektor von lediglich 0,68 Mio. Euro gerecht zu werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde eine Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche (VK) für Textilien auf 1.200 m² für Textilien vorgenommen, obwohl auch 1.300 m² VK gemäß Untersuchung der CIMA verträglich wären. Selbst die Planung mit einer Größe von 1.300 m² VK für Textilien wäre lt. CIMA mit keiner unzulässigen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche von Hilpoltstein und der Umlandgemeinden verbunden.</p> <p>Die Höhe der Umsatzzumlenkung aus den innerörtlichen Bekleidungsbetrieben bei einer VK von 1.300 m² ist in dem Bericht der CIMA in Tabelle 10 auf S. 24 aufgeführt. Die Umlenkung umfasst einen Betrag von rd. 90.000 €, was rd. 9,7 % des in der Innenstadt von Hilpoltstein erzielten Bekleidungsumsatzes ausmacht. Dabei ist zu beachten, dass innerhalb der Stadt Hilpoltstein eher höherwertige Angebote vorhanden sind. Die Anbieter im Fachmarktzentrum stellen dazu i. d. R. keine Konkurrenz dar.</p>
16	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Mittelfranken Koberger Straße 62 90408 Nürnberg 26. August 2016	Die Immobilien Freistaat Bayern macht zu den oben genannten Verfahren weder Anregungen noch Einwendungen geltend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
17	Landratsamt Roth, Weinbergweg 1 91154 Roth 29. September 2016	<p>Der Vorentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes umfasst ein Planungsgebiet von ca. 1,3 ha im Westen von Hilpoltstein (nördlich der Industriestraße und südlich des Gänsbaches, das als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel "Fachmarktzentrum" ausgewiesen werden soll. Der Planentwurf entspricht nach Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit auch nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB. Deshalb läuft zeitgleich das erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren).</p> <p>Öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches stehen der Planungsabsicht zwar grundsätzlich nicht entgegen, zu Teilaspekten der Planung haben wir aber folgende Anmerkungen:</p> <p><u>1. Belange Gesundheitsamt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sollten sogenannte „Grauwasseranlagen“ geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gem. Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen. • Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z. B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 7 a WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA sind zu berücksichtigen. • Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist sicherzustellen. Die geplante Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine ausreichende Dimensionierung der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Deckung von Spitzen muss gewährleistet sein. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.</p> <p>Die Hinweise sind im Rahmen der nachgeordneten Objekt- bzw. Genehmigungsplanung zu beachten.</p> <p>Die Hinweise sind im Rahmen der nachgeordneten Planung zu beachten, die einschlägigen Verordnungen werden beachtet.</p> <p>Die Hinweise sind im Rahmen der nachgeordneten Objekt- bzw. Genehmigungsplanung zu beachten.</p>

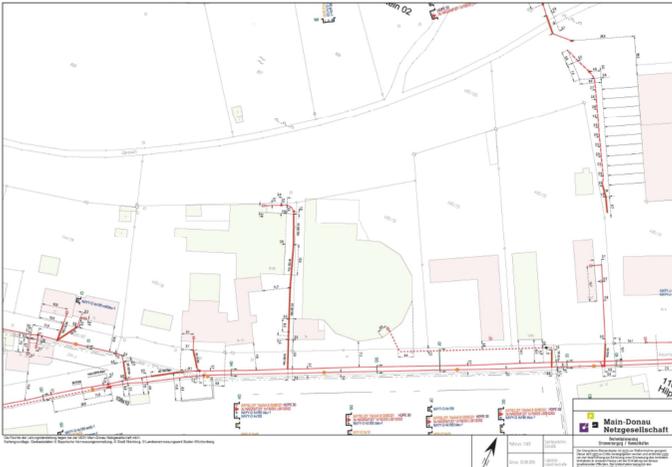
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
17	Fortsetzung Landratsamt Roth	<ul style="list-style-type: none"> • Die zu erwartende Lärmbelastung für die Anwohner überschreitet die gesetzlichen Vorgaben. Vor allem in den Ruhezeiten (Nacht) wird von einer erheblichen Überschreitung ausgegangen. Im Lärmschutzgutachten wird vorgeschlagen auf eine Anlieferung in den Nachtstunden zu verzichten. Hier müsste dann aber ebenfalls darauf geachtet werden, dass in den Nachtstunden keine LKW mit Kühlaggregat abgestellt werden. Des Weiteren kann eine endgültige Beurteilung erst erfolgen, wenn der Standort des Kühlaggregats auf dem Gebäude festgelegt wurde. <p><u>2. Wasserrechtliche Belange</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird darauf hingewiesen, dass nicht nur die Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens wasserrechtlich genehmigungspflichtig ist, sondern auch die Einleitung in den Gänsbach. Hierzu sind aussagekräftige Antragsunterlagen einzureichen. Auf die Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) wird hingewiesen. • Laut der Baugrunderkundung der Fa. IGB wird zur Erstellung der Gebäude eine zeitweise Grundwasserabsenkung (Bauwasserhaltung) nötig sein, da in einigen Bereichen das GW sehr hoch ansteht. Diese Maßnahmen sind ebenfalls nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 genehmigungspflichtig. <p><u>3. Naturschutzfachliche Belange:</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dem Bebauungsplanvorentwurf in der derzeitigen Fassung nicht zugestimmt werden. Er ist zwingend in folgenden Punkten zu überarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beim Umweltbericht wird bei der Eingriffsbilanzierung von dem hessischen Biotopwertverfahren gesprochen, bilanziert wurde jedoch nach der Bay. Kompensationsverordnung, wobei nach der Bay.KompV das Landschaftsbild zusätzlich verbal, argumentativ zu beurteilen ist. • Bei der Planung ist auch auf den gesetzlichen Schutz der Uferbegleitvegetation mit einzugehen. 	<p>Der Nachweis über die konkret vorzunehmenden Maßnahmen zum Lärmschutz erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung. Dort wird abschließend die genaue Lage der Lärmschutzwand genauso geregelt wie ggf. weitere Maßnahmen zum Lärmschutz. Das können Nutzungsaufgaben auf dem Gelände genauso betreffen wie die Lage des Kühlaggregates auf dem Gebäude. Für die Ebene der Bauleitplanung ist im Rahmen der planerischen Zurückhaltung allein der Nachweis erforderlich, dass das Vorhaben umsetzbar ist. Dieser Nachweis ist im Gutachten geliefert worden.</p> <p>Die entsprechenden Anträge werden rechtzeitig gestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist im Vorfeld der Baumaßnahmen zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Benennung des hessischen Biotopwertverfahrens handelt es sich um einen rein redaktionellen Fehler. Da die Bayer. Kompensationsverordnung zur Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1 Abs. 2 Nr.1 BayKompV keine Anwendung auf Bauleitpläne und Satzungen im Sinn von § 18 Abs. 1 BNatSchG findet, wird zum Entwurf die Eingriffsregelung anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU, Januar 2003) abgearbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird innerhalb der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
17	Fortsetzung Landratsamt Roth	<ul style="list-style-type: none"> • Der Artenschutz ist in der vorgelegten Form nicht ausreichend abgearbeitet, es wird hier auf die Hinweise zum Prüfungsablauf und auf die Mustervorlage des Landesamts für Umwelt Bayern verwiesen. Es ist eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit den abgeprüften Artenlisten vorzulegen. Das Ergebnis muss ein gutachterliches Fazit sein. Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sind zu prüfen und anzugeben. Soweit Verbotstatbestände vorliegen sind artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen erforderlich. Diese wären dann bei der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken zu beantragen. Die Zauneidechse ist hierbei mit zu beachten, sollte ein Tötungsrisiko vorliegen, ist zwingend eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen. • Das Landschaftsbild ist auch vom Talgrund des Gänsbaches zu beurteilen. • Die Aussagen zur Ausgleichsfläche sind zu konkretisieren. Dabei sind Angaben zu machen, wie sie hergestellt wird. Die zu pflanzenden Gehölze müssen zumindest in der Satzung festgeschrieben werden. Soweit die Maßnahmen Gegenstand des Durchführungsvertrages werden ist dieser auszugsweise mit vorzulegen, damit die fachlichen Anforderungen beurteilbar sind. • Die überarbeitete Planung ist der UNB erneut zur Prüfung vorzulegen. <p><u>4. Immissionsschutzfachliche Belange:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • In der Bauleitplanung sind die Gebiete einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden (Trennungsgrundsatz). Die an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhaltenen Lärmrichtwerte müssen von allen (Gewerbe-)Emitenten in Summe eingehalten werden. Hierfür sind in einem Bauleitplanverfahren entsprechende Lärmuntersuchungen durchzuführen und das Gesamtgebiet u. U. lärmtechnisch zu kontingentieren. Dieser Weg wurde hier nicht gewählt. 	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird angepasst.</p> <p>Eine Prüfung der artenschutzrechtlich relevanten Arten sowie eine Potenzialabschätzung der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Arten der Vogelschutzrichtlinie findet zunächst aufgrund von Verbreitungsatlanen sowie den Daten der Artenschutzkartierung (ASK) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt statt. Weiterhin wurden die für die Artenschutzprüfung relevanten Arten und Strukturen vor Ort erfasst. Berücksichtigt wurden hierfür v.a. Vögel, Amphibien, Fledermäuse und Reptilien (hier v.a. Zauneidechse). Zauneidechsen wurden nicht gefunden. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotsbestände ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis wird innerhalb der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt</p> <p>Der Hinweis wird innerhalb der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt</p> <p>Die UNB wird im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange parallel zur öffentlichen Auslegung des Bauleitplanes erneut beteiligt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
17	Fortsetzung Landratsamt Roth	<p>Beim vorliegenden „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ wurde im Vorgriff auf die lärmtechnischen Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren das Vorhaben untersucht. Dabei wurde die Regelung, wonach eine Vorbelastungsuntersuchung durch andere Betriebe entfallen kann, wenn der zulässige IRW um mindestens 6 dB unterschritten wird, angewendet. Dabei kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass hierfür eine Lärmschutzwand errichtet werden muss.</p> <p>Im Bebauungsplan muss daher sichergestellt werden, dass die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch umgesetzt werden. Sofern zum jetzigen Planungsstand keine konkreten und abschließenden Festsetzungen getroffen werden können muss ein entsprechender Nachweis im Baugenehmigungsverfahren durch ein ergänzendes Gutachten geführt werden. Dies ist in der Satzung noch zu berücksichtigen (z. B.: auch Anlieferung zur Nachtzeit/Anforderung an evtl. Aggregate).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf dem Planblatt ist das Planzeichen 15.6 aufzunehmen. <p><u>5. Sonstige Belange</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Überschreitung der Baugrenzen (Nr. 3 der Satzung) ist nachzuweisen, dass das erforderliche Lichtraumprofil eingehalten wird. • Die im Vorentwurf vorgesehenen Verkaufsflächen stehen unter dem Vorbehalt des Ergebnisses des vereinfachten Raumordnungsverfahrens. Die Flächen sind gegebenenfalls entsprechend anzupassen. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die konkreten Regelungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren. In diesem Rahmen wird das vorliegende Gutachten zu verfeinern sein.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da der Standort für diese Festsetzung derzeit nicht geklärt ist. Die Sicherung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsplanung.</p> <p>Die Stellungnahmen kann nicht nachvollzogen werden, da sich die Fahrbahnkante der Industriestraße nicht verändert, Das Überschreiten der Baugrenze ist auch insofern unkritisch, als dass die Überschreitung um max. 25 cm allein eine Fläche betrifft, die derzeit eine private Grundstücksfläche darstellt und zukünftig in einer Tiefe von 50 cm an die Stadt veräußert werden soll zum Zweck der Verbreiterung des Fußweges. Das Lichtraumprofil der Straße wird dadurch nicht eingeschränkt.</p> <p>Die Regierung von Mittelfranken, höhere Landesplanungsbehörde, kommt im Rahmen ihrer landesplanerischen Beurteilung zusammenfassend zu der Einschätzung, dass der Standort und die Größe des Vorhabens geeignet sind, der Standort gilt als integriert. Es sind zu der Planung allein konkretisierende Festsetzungen zum Lebensmittelvollsortimenter im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung vorzunehmen und der Nachweis geführt werden, dass der Verkehrsknotenpunkt Altstadtring / Industriestraße leistungsfähig erhalten bleiben kann, wobei eine Unverträglichkeit der Planungen mit der Verkehrssituation wiederum nicht besteht.</p> <p>Die Größen der Verkaufsflächen werden geringfügig angepasst.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none"> Bezüglich der im Bereich der Stellplätze vorgesehenen zulässigen GRZ ist das Erfordernis im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO. Es sollte dabei auch darauf eingegangen werden aus welchen Gründen Pflanzmaßnahmen hier nicht möglich sind bzw. ob bei dem hohen Versiegelungsgrad durch entsprechende Materialwahl Verbesserungen möglich wären oder warum dies hier nicht möglich ist (z. B. Lärmentwicklung Einkaufswägen bei bestimmten Materialien). 	<p>Das Erfordernis der Überschreitung der GRZ von 0,7 auf 0,98 für Stellplätze und deren Zufahrten liegt darin begründet, dass für das Vorhaben bauordnungsrechtlich zwingend eine Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden müssen und diese kompakt vor alle auf den schon versiegelten Bereichen angeordnet werden sollen. Eine Vergrößerung der Baufläche mit dem Ziel der Verringerung der (Überschreitung der) GRZ wäre gleichbedeutend mit der Inanspruchnahme weiterer Flächen des Grünzuges. Dies soll vermieden werden.</p> <p>Im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsplanung wird geprüft, inwieweit durch Materialwahl eine Reduzierung der Versiegelung und der Lärmentwicklung möglich ist.</p> <p>Pflanzmaßnahmen auf der Stellplatzfläche werden nicht festgesetzt, weil diese i. d. R. dort aufgrund von Schadstoffeinträgen (oder im Winter Streuung von Salz) schlechte Lebensbedingungen haben. Zudem sind zukünftige Umorganisationen auf dem Stellplatzbereich nicht auszuschließen, so dass die Baumstandorte dann auch wieder gefährdet wären. Aus diesen Gründen sollen die Anpflanzungen innerhalb der Grünfläche am Gänsbach vorgenommen werden.</p>
17	Fortsetzung Landratsamt Roth	<ul style="list-style-type: none"> Im Bebauungsplanverfahren sollte bezüglich der Anzahl der grundsätzlich erforderlichen Stellplätze (Stellplatzsatzung der Stadt) geprüft werden, ob diese vollständig auf dem Grundstück nachweisbar sind (einschl. Behindertenstellplätze) oder ob im Bebauungsplan eine abweichende Regelung getroffen werden sollte. <p>Wir bitten Sie unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Bitte unterrichten Sie uns über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - auf den erforderlichen Inhalt der Bekanntmachung hierzu weisen wir hin - und legen Sie uns bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB den Änderungsentwurf mind. 2-fach in Papierform und möglichst auch als Pdf-Datei vor.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Die Stadt erhält einen Abdruck dieses Schreibens.</p>	<p>Die Stellplatzsatzung der Stadt Hilpoltstein wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt, die Anzahl der Stellplätze ist ausreichend.</p> <p>Den Hinweisen wird im Weiteren gefolgt.</p>
20	Markt Thalmässing, Stettener Straße 26 91177 Thalmässing 16. September 2016	gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 „Fachmarktzentrum Industriestraße“ und die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden seitens der Marktgemeinde Thalmässing keine Bedenken erhoben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
21	Main-Donau-Netzgesellschaft, Hainstraße 34 90461 Nürnberg 26. August 2016	<p>In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der MON Main-Donau Netzgesellschaft mbH, ein Unternehmen der N-ERGIE Aktiengesellschaft, und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Diese Bestandspläne besitzen nur informellen Charakter.</p> <p>Die Bestandspläne enthalten Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft.</p> <p>Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p> <p>Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er wird im Rahmen der nachgeordneten Planung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
21	Fortsetzung Main-Donau-Netzgesellschaft	<p>Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist eine Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Erschließungsträger.</p> <p>Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.</p> <p>Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht von unserer Seite kein Einwand.</p> <p>Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise sind im Rahmen der Objekt- bzw. Erschließungsplanung zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt, die Hinweise zu den einzuhaltenden Abständen von den Leitungen und zu möglichen Baumstandorten werden zusammenfassend in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		 <p>The image is a site plan showing utility lines in green. A legend in the bottom right corner identifies the lines as belonging to 'Main-Donau Netzgesellschaft'. The plan shows a network of lines connecting various buildings and areas within a site.</p>	
21	Fortsetzung Main-Donau-Netzgesellschaft	 <p>The image is a site plan showing utility lines in red. A legend in the bottom right corner identifies the lines as belonging to 'Main-Donau Netzgesellschaft'. The plan shows a network of lines connecting various buildings and areas within a site.</p>	
22	Naturpark Altmühltal Südliche Frankenalb e.V., Ilonka Luidl Notre Dame 1 85072 Eichstätt 05. September 2016	<p>Im Falle der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Fachmarktzentrum Industriestraße“ und 12. Änderung des Flächennutzungsplanes in Hilpoltstein handelt es sich um Flächen außerhalb des Naturparks Altmühltal. Es bestehen deshalb seitens des Vereins Naturpark Altmühltal keine Einwände.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
23	Planungsverband Region Nürnberg Hauptmarkt 16 90403 Nürnberg 16./27. September 2016	<p><u>Schreiben vom 16. September 2016:</u></p> <p>der Planungsausschuss des Planungsverbandes Region Nürnberg wird sich in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2016, 10:00 Uhr, in Nürnberg, Rathaus Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal (Zimmer 204/11) mit o. g. Angelegenheit befassen. Das zur Beschlussfassung vorgeschlagene Gutachten der Regionsbeauftragten liegt anbei.</p> <p><u>Schreiben vom 27. September 2016:</u></p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Verfahren. Der Planungsausschuss des Planungsverbandes Region Nürnberg hat in seiner Sitzung vom 26.09.2016 die beiliegende Stellungnahme beschlossen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
23	Fortsetzung Planungsverband Region Nürnberg	Der Beschluss stellt gleichzeitig die Stellungnahme des Planungsverbands im Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB dar. Eine erneute Vorlage der Planunterlagen (bzw. Anhörung des Planungsverbandes) ist nur erforderlich, sofern sich Lage und Umfang des bisherigen Bauleitplanes verändern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
23a	zu 23: Regionsbeauftragte für die Region Nürnberg (7) bei der Regierung von Mittelfranken Promenade 27 91522 Ansbach 31. August 2016	Die Stadt Hilpoltstein beabsichtigt, mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 „Sondergebiet Fachmarktzentrum Industriestraße“ die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Neuordnung des Areals (ca. 1,5 ha) zu schaffen. Parallel soll hierzu der Flächennutzungsplan geändert werden. Ziel ist es, über die Ansiedlung von großflächigem und nichtgroßflächigem Einzelhandel die Versorgungssituation der Stadt Hilpoltstein zu verbessern und den städtebaulich unbefriedigenden Ist-Zustand (gewerbliche Brachflächen) zu beseitigen. Hierzu soll ein Geschäftsgebäude mit max. 3.450 m ² Verkaufsfläche entstehen, die zum Großteil von einem Lebensmittel-Vollsortimenter (mit Drogerie-Sortimenten) auf max. 1.700 m ² Verkaufsfläche genutzt werden soll. Zudem soll ein Bekleidungsfachmarkt (max. 1.300 m ² Verkaufsfläche) und ein Schuhfachmarkt (max. 450 m ² Verkaufsfläche) realisiert werden. Ergänzend sind vier kleinere Läden mit insgesamt max. 400 m ² Verkaufsfläche geplant (kein Shop soll größer, als max. 100 m ² Verkaufsfläche sein). Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sind am Standort ebenfalls zulässig. Auf Grund der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.450 m ² können daher nicht alle aufgeführten Einzelmaximalwerte realisiert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p><u>Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung:</u></p> <p>LEP 5.3.1 (Z): Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausnahmen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
23a	Fortsetzung Regionsbeauftragte für die Region Nürnberg (7)	<p>LEP S.3.2 (Z): Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>LEP 5.3.3 (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 die sortimentspezifische Verkaufsfläche die landesplanerische Relevanzschwelle überschreitet, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.</p> <p>RP (7) B IV 2.5.1.2: 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 (...).</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die vorliegende Planung unterstützt gerade diese Zielsetzung.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>RP (7) a IV 2-5.1.4: Für Einzelhandelsgroßprojekte sollen Flächen in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (...) ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in ihrem Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
23a	Fortsetzung Regionsbeauftragte für die Region Nürnberg (7)	<p><u>Bewertung aus regionalplanerischer Sicht:</u> Die Stadt Hilpoltstein ist als Mittelzentrum für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte und deren Realisierung geeignet. Die städtebauliche Integration des Standortes gemäß LEP 5.3.2 ist u. E. gegeben. Bezüglich der verkehrsmäßigen Integration kommt eine verkehrstechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung der (...) zu erwartenden Neuverkehre erforderlich sind. Hier wird eine enge Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen empfohlen.</p> <p>Laut RP (7) B IV 2.5.1.4 sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (...) ausgewiesen werden, wenn dadurch die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in ihrem Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird und der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht. Eine Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Standort Hilpoltstein kommt diesbezüglich zu der abschließenden Beurteilung, dass die geplanten Verkaufsflächen im untersuchten Umfang als raumverträglich einzustufen sind und negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte im Verflechtungsbereich ausgeschlossen werden können.</p> <p>Auf Grund der guten Erreichbarkeit durch ÖPNV und Individualverkehr sei der Standort geeignet, der zentralörtlichen Versorgungsfunktion nachzukommen. Insgesamt betrachtet, kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass sowohl die geplanten Verkaufsflächen, wie auch die Betriebstypen am Plan-Standort zu einer positiven Weiterentwicklung der Einzelhandelsversorgung in der Stadt Hilpoltstein führen und deren zentralörtlicher Versorgungsfunktion als Mittelzentrum entsprechen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen erfolgt zu gegebener Zeit.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Maßgeblich für die hiesige Bewertung ist die Frage, ob das o. a. Planvorhaben mit LEP 5.3.3 (Z) im Einklang steht. Dies abschließend zu beurteilen, ist Aufgabe der Höheren Landesplanungsbehörde im Rahmen ihrer landesplanerischen Beurteilung (vereinfachtes Raumordnungsverfahren). Ohne dieser vorgreifen zu wollen, erscheinen die Verkaufsflächen in der dargestellten Größenordnung h. E. mit dem Ziel LEP 5.3.3 vereinbar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis des vereinfachten Raumordnungsverfahrens der Höheren Landesplanungsebene führt folgendes aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Standort und Größe des Vorhabens sind geeignet, der Standort ist integriert • Es werden nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Bezugsraum abgeschöpft • Festsetzungen zum Lebensmittelvollsortimenter sind im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung zu konkretisieren; Zweckmäßig wäre allein die Festsetzung eines Lebensmittelvollsortimenters (oder konkrete Aufteilung VK-Flächen für Lebens- und Genussmittel, Drogeriewaren und freiverkäufliche Arzneimittel) • Eine Reduzierung der VK-Flächen für Bekleidung und Textil, wie vom Handelsverband Bayern bzw. Sachgebiet Städtebau der Regierung von Mittelfranken angeregt, wurde in geringfügigem Maß berücksichtigt (zulässige VK von 1.300 m² auf 1.200 m²) ist gemäß der Aussagen der CIMA aus landesplanerischer Sicht jedoch nicht erforderlich. • Ergänzender Hinweis: Das Sortiment „Fahrräder“ ist aus landesplanerischer Sicht nicht zentrenrelevant, Spielhallen werden als Dienstleistungsbetriebe eingeordnet • Der Verkehrsknotenpunkt Altstadttring / Industriestraße ist leistungsfähig zu erhalten, eine Unverträglichkeit der Planungen mit der Verkehrssituation besteht nicht

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
23a	Fortsetzung Regionsbeauftragte für die Region Nürnberg (7)	Da dem Vorhaben zudem keine Ziele und Grundsätze des Regionalplans entgegenstehen; wird empfohlen, keine Einwendungen gegen das o.a. Vorhaben zu erheben, sofern die landesplanerische Beurteilung zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben in Einklang mit den einzelhandelsrelevanten Zielen des LEP (sowohl bezüglich des Gesamtvorhabens, als auch bezüglich der Einzelsortimente) steht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
24	Regierung von Mittelfranken 34.3 Postfach 6 06 91511 Ansbach	<p>Sie baten um Äußerung zu den o.g. Planungen der Stadt Hilpoltstein.</p> <p>Da es sich um eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren handelt, und da in der Begründung zur Änderung des FNP explizit auf den aufzustellenden Bebauungsplan verwiesen wird, erfolgt die Stellungnahme zu beiden Verfahren gemeinsam.</p> <p>Wir geben aus Sicht des Sachgebiets Städtebau folgende Stellungnahme ab, die auch eine Betrachtung aus Sicht der Städtebauförderung enthält:</p> <p><i>Der Standort scheint aus städtebaulicher Sicht generell für die geplante Nutzung geeignet. Es findet eine Nachnutzung von ehemals gewerblichen Flächen statt, die so einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Die auf diese Weise erfolgte Vermeidung der Inanspruchnahme und Versiegelung von Flächen an Siedlungsändern stellt einen Beitrag zum Flächensparen dar und wird begrüßt.</i></p> <p><i>Der geplante Standort grenzt unmittelbar an einen bereits umfangreich ausgebauten Einzelhandelsstandort (Bereich Altstadt-ring und Industriestraße) an. Dort sind neben Nahversorgungsbetrieben (2 Lebensmittelmärkte, Drogeriemarkt, Getränkemarkt) schon jetzt Bekleidungsmärkte, Dienstleistungsbetriebe und weitere Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Eine Betrachtung der Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung, die Innenstadt und die Gesamtstadt sollte nicht isoliert für den Standort getroffen werden, sondern muss diese benachbarten Funktionen miteinbeziehen, auch wenn kein unmittelbarer organisatorischer Zusammenhang besteht.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurden zusätzliche Aussagen zu einer möglichen Agglomerationswirkung des geplanten Fachmarktzentrum mit den im Umfeld bestehenden Fachmärkten getätigt. Zusätzliche Auswirkungen werden jedoch aus folgenden Gründen nicht erwartet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die fußläufige und allein entscheidende Entfernung zwischen dem bestehenden Netto-Markt und dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter beträgt ca. 170 m. Diese Entfernung wird erfahrungsgemäß von Fußgängern nicht überwunden, zudem stehen die die Gebäude mit dem „Rücken“ zueinander. Im gesicherten Bereich beträgt der Abstand sogar 300 m. • die topographische Lage macht deutlich, dass ein weiterer Widerstand für Fußgänger in Form der anzulegenden Rampe mit einem Winkel von nahezu 10° zu überwinden wäre.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p><i>Der Aussage in Pkt. 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan, dass der Innenstadtbereich nachhaltig städtebaulich aufgewertet, die Innenstadtnutzungen stabilisiert und die innerstädtische Angebotsstruktur verbessert wird, kann nicht gefolgt werden.</i></p> <p><i>Es besteht kein räumlicher Zusammenhang zum relevanten Bereich der Innenstadt, eine Aufwertung oder Stabilisierung der Innenstadt durch die Neuansiedlung ist nicht absehbar. Schon aufgrund der fehlenden unmittelbaren Erschließungsverbindung, der deutlichen Entfernung und der Barrierewirkung des Altstadtrings kann nicht von positiven Auswirkungen auf das Zentrum Hilpoltsteins ausgegangen werden.</i></p> <p><i>Allein durch die Größe der Neuansiedlung - zusammen mit den bereits vorhandenen Betrieben nehmen die Einzelhandels- und Gewerbeflächen eine Fläche von ca. 4 Hektar ein, was nahezu der Hälfte der mittelalterlichen Stadt entspricht - ist der Einzelhandelsstandort um Altstadtring und Industriestraße geeignet eine Konkurrenzsituation zu schaffen und sich negativ auf den Einzelhandel in der Innenstadt auszuwirken.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • die Industriestraße stellt mit der bestehenden und zukünftig möglicherweise sich verändernden Verkehrsführung und einer damit ggf. steigenden Verkehrsbelastung keine attraktive Verkehrsverbindung für Fußgänger dar. Eine Querung der Straße zu Fuß ist somit ein relevantes Hindernis zum fußläufigen Einkauf im jeweils anderen Markt. • es handelt sich bei Kunden des geplanten Lebensmittelvollsortimenters und des Netto-Marktes um sog. „Kofferraum-Einkäufer“, die mit ihrem Kfz möglichst dicht an den Eingang des jeweiligen Marktes gelangen wollen. Es werden hier in der Regel Großeinkäufe getätigt. • ein Zaun wird die Stellplatzanlage des geplanten Marktes vom dem Parkplatz für „Rossmann“ und „Ernstings“ allein schon aus eigentumsrechtlicher und verkehrssicherungstechnischer Sicht abtrennen, so dass keine direkten Querverbindungen hergestellt werden können. Ein gemeinsamer Parkplatz ist nicht Ziel der Planung. <p>Der Einschätzung wird nicht gefolgt. Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Einzelhandelsentwicklung auch Synergieeffekte für den nahen Innenstadtbereich auftreten. Es ist auf jeden Fall lt. Gutachter eine negative Beeinflussung des Einzelhandels in Hilpoltstein über den normalen Wettbewerb hinaus nicht zu erwarten.</p> <p>Auffällig ist für Hilpoltstein eine vergleichsweise niedrige Ausstattung mit vorhabenrelevanten Verkaufsflächen (je Einwohner 0,42 m²), andere Mittelzentren sind in Bayern mit durchschnittlich 0,71 m² im Bereich der Lebensmittel deutlich besser aufgestellt. Die vorliegende Planung dient der Attraktivitätssteigerung des Mittelzentrums und somit auch des zentralen Innenstadtbereich, zumal der Vorhabenstandort auch nur 500 m vom Rathaus entfernt liegt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dabei ist aber auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der bestehenden kleinteiligen baulichen Struktur in der Altstadt die hier benötigten Verkaufsflächen nicht umsetzbar sind. Zudem sollen mit der Planung Verkaufsflächen für Sortimente bzw. Angebote geschaffen werden, die so in der Innenstadt nicht vorhanden sind.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p><i>Ziel der Städtebauförderung ist jedoch die Vermeidung einer Schwächung des Zentrums und der Erhalt und der Ausbau der Innenstadt von Hilpoltstein als historisches, kulturelles, gesellschaftliches und auch kommerzielles Zentrum; die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches lässt darauf schließen, dass die Stadt Hilpoltstein für ihr Zentrum die gleichen Ziele verfolgt. Aus diesem Grund wird die vorliegende Planung von der Städtebauförderung nicht unterstützt. Sofern generell an dieser Planung festgehalten werden soll, so scheinen Einschränkungen erforderlich, die geeignet sind die genannten negativen Auswirkungen auf die Innenstadt zu verhindern. Denkbar hierbei sind eine Einschränkung der zulässigen Arten der Nutzung sowie eine weitere Einschränkung der zulässigen Sortimente innerhalb des Fachmarktzentrums. Konkret vorgeschlagen wird:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Der Ausschluss weiterer zentrenrelevanter Sortimente, darunter: Sortiment Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik; Sortiment Unterhaltungselektronik und Telekommunikation; Sortiment Spielwaren und Hobby; Sortiment Sport, Sportbekleidung und Camping.</i> - <i>Der Ausschluss bzw. die starke Einschränkung von gastronomischen Betrieben (Flächenregulierung)</i> - <i>Die Reduzierung der zulässigen Flächen für Bekleidung und Schuhe, die als klassische innenstadtrelevante Sortimente zu werten sind und jeweils mit vorgesehenen Verkaufsflächen von 1.300 m² bzw. 450 m² eine Konkurrenz zu den Lagen der Innenstadt darstellen und deshalb geeignet sind negative Auswirkungen auf die Innenstadt hervorzurufen.</i> 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie werden durch den Ausschluss von Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente bereits berücksichtigt. Im Übrigen ist auch zu bedenken, dass die Angebote in einem Fachmarktzentrum konzeptionell eine andere Zielrichtung verfolgen als die der Anbieter in der Innenstadt.</p> <p>Die genannten Sortimente sind aktuell nicht im Hilpoltsteiner Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vertreten, so dass es nicht zu dortigen Abschöpfungen kommen kann. Da diese Sortimente auch maximal als Randsortiment des Lebensmittel-Vollsortimenters vorstellbar sind, (das Sortiment Hausrat ist typischerweise Teil der Drogeriewarenabteilung eines modernen Vollsortimenters, der Umfang beträgt jedoch meist nur ca. 10 Regalmeter), wird durch die mögliche Neuansiedlung eines eigenständigen Anbieters in der Innenstadt nicht verhindert.</p> <p>Es ist innerhalb der Planung nur von einer kleinen Gastronomieeinrichtung auszugehen, was abschließend auch über den Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. den Durchführungsvertrag gesichert wird. Insofern sind ergänzende Regelungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich. Dabei ist auch zu beachten, dass die vorgesehene Gastronomie im Fachmarktzentrum nicht mit dem höherwertigen Angeboten in der Innenstadt vergleichbar ist.</p> <p>Es wurde eine Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche (VK) für Textilien auf 1.200 m² für Textilien vorgenommen, obwohl auch 1.300 m² VK gemäß Untersuchung der CIMA verträglich wären. Selbst die Planung mit einer Größe von 1.300 m² VK für Textilien wäre lt. CIMA mit keiner unzulässigen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche von Hilpoltstein und der Umlandgemeinden verbunden.</p> <p>Die Höhe der Umsatzumlenkung aus den innerörtlichen Bekleidungsbetrieben bei einer VK von 1.300 m² ist in dem Bericht der CIMA in Tabelle 10 auf S. 24 aufgeführt. Die Umlenkung umfasst einen Betrag von rd. 90.000 €, was rd. 9,7 % des in der Innenstadt von Hilpoltstein erzielten Bekleidungsumsatzes ausmacht. Dabei ist zu beachten, dass innerhalb der Stadt Hilpoltstein eher höherwertige Angebote vorhanden sind. Die Anbieter im Fachmarktzentrum stellen dazu i. d. R. keine Konkurrenz dar.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none"> - <i>Die deutlichere Reglementierung der Nutzungen und Sortimente für die kleineren Läden („Shops“), die als Einheiten mit max. 100 m² unmittelbar in Konkurrenz zu den typischerweise kleinteiligen Gewerbe- und Einzelhandelsflächen in der Innenstadt mit vergleichbaren Flächenangeboten zu sehen sind. Bei einem Angebot derartiger Einheiten sind unmittelbare Auswirkungen auf die Innenstadt zu befürchten, Wegzüge und Leerstände in der Innenstadt nicht auszuschließen.</i> <p><i>Zu einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung der verpflichtenden Anpflanzung von acht standortheimischen Laubbäumen. Abgesehen von der privaten Grünfläche sind keine Standorte für die zu pflanzenden Bäume ersichtlich. Denkbar wäre die Festsetzung von Baumstandorten entlang der Industriestraße, um nicht nur im bereits vorhandenen Grünraum entlang des Gänsbaches eine Erweiterung der Grünstrukturen zu erhalten. Eine zumindest teilweise Begrünung könnte sich positiv auf die Gestaltung Zugangs- und Zufahrtbereiches sowie des öffentlichen Straßenraums auswirken.</i> - <i>Die Baugrenze entlang der Industriestraße wird mit einem Abstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie dargestellt. Es stellt sich die Frage der Ausgestaltung und Nutzbarkeit dieses Streifens.</i> <i>In Kombination mit den vorgeschlagenen Baumstandorten entlang der Straße wäre eine Aufweitung dieses Bereichs möglich, um so nicht nur weitere versiegelte Flächen zu generieren. Die genannte Verbreiterung der Verkehrsfläche (Pkt. 5.2.2 der Begründung zum Bebauungsplan) ist nicht planerisch festgesetzt und somit derzeit nicht abschließend geregelt.</i> - <i>Der Verlauf der Baugrenze entlang der Industriestraße ermöglicht die Bebauung mit einem ungliederten Baukörper auf eine Länge von ca. 100 m mit einer Höhe von ca. 10 m. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Gliederung dieses Baukörpers durch eine angemessene bauliche Gestaltung zu wünschen. Dies könnte beispielsweise durch unterschiedliche Höhen oder durch Vor- und Rücksprünge erfolgen und als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</i> 	<p>Die tatsächlichen Auswirkungen hängen aus gutachterlicher Sicht von der jeweiligen Nutzung, der Verkaufsfläche und dem Sortiment der einzelnen Shops ab. Zahlreiche Betriebe, die typischerweise in Form von Shops in Zusammenhang mit einer Fachmarktsiedlung realisiert werden, sind dem Dienstleistungsbereich (Friseur, Schlüsseldienst, Reisebüro) und nicht dem Einzelhandel zuzuordnen.</p> <p>Die Bäume sollen auf Wunsch und nach Absprache mit dem Landratsamt im Grünzug am Gänsbach angepflanzt werden, um dort einen früheren Zustand wiederherzustellen und die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zu minimieren.</p> <p>Die in Rede stehende 50 cm breite Fläche soll von der Stadt übernommen werden, dort soll der Fußweg verbreitert werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine optische Gliederung des Baukörpers soll durch unterschiedlich hohe Fassadenabschnitte und Farbwechsel erfolgen. Die Regelungen dazu können im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hilpoltstein und dem Vorhabenträger getroffen werden.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none"> - Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit 0,8 an der Obergrenze des in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Wertes. Auf den Flächen für Stellplätze soll eine Überschreitung auf bis zu 0,98 ermöglicht werden, was einer vollständigen Überbauung dieses Teilbereichs gleichzusetzen ist. Es sollte geprüft werden, ob die Festsetzungen in diesem Maße erforderlich sind oder ob zugunsten einer Verringerung der Versiegelung die Festsetzung von niedrigeren Werten für die GRZ möglich ist. - Die Zufahrt zu den Stellplätzen soll laut Begründung zum Bebauungsplan über die Industriestraße erfolgen. Aufgrund der Lage der Stellplätze hinter den überbaubaren Flächen ist die verkehrliche Erschließung im Bebauungsplan nicht abschließend geklärt. Da die Möglichkeit zur Festsetzung von Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan besteht, würde es sich anbieten im Sinne der städtebaulichen Ordnung davon Gebrauch zu machen. <p>Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.</p>	<p>Der Empfehlung wird insofern nicht gefolgt, als dass im Plangebiet nutzungsbedingt eine große Anzahl an Stellplätzen erforderlich ist. Daraus resultiert die vergleichsweise hohe GRZ. Diese berücksichtigt jedoch allein die Bauflächen (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche) und nicht den Umstand, dass innerhalb des Plangebietes auch Grünstrukturen vorhanden sind und erhalten bleiben. Sie sind auch als Grünflächen festgesetzt, können jedoch zur Berechnung der GRZ bauplanungsrechtlich (und bauordnungsrechtlich) nicht herangezogen werden.</p> <p>Die Planzeichnung zum Bebauungsplan wird entsprechend um die Festsetzung des Einfahrtsbereiches ergänzt. Für die übrigen Flächen entlang der Industriestraße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.</p>
24a	Regierung von Mittelfranken 51.2 - 8681 Postfach 6 06 91511 Ansbach	<p>Der vorliegenden Bebauungsplanung kann in der derzeitigen Fassung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden, da wesentliche Teile wie Eingriffsregelung und Belange des besonderen Artenschutzes überarbeitet werden müssen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die im Umweltbericht zur Bearbeitung der Eingriffsregelung herangezogene Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) findet gem. § 1 Abs. 2 Nr.1 BayKompV keine Anwendung auf Bauleitpläne und Satzungen im Sinn von § 18 Abs. 1 BNatSchG. Stattdessen ist im vorliegenden Fall die Eingriffsregelung anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU, Januar 2003) abzuarbeiten. 2. Die Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Belange ist in der vorliegenden Form nicht akzeptabel. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bearbeitung der Eingriffsregelung wird angepasst und erfolgt im Weiteren auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU, Januar 2003).</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Es ist eine entsprechende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf der Grundlage der vom bayerischen Landesamt für Umwelt als Internet-Arbeitshilfe zur Verfügung gestellten Mustervorlage und Verfahrenshinweise durchzuführen.</p> <p>Im Falle einer Zulassung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist die Höhere Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken zuständig.</p>	<p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird angepasst und erfolgt im Weiteren auf der Grundlage der vom bayerischen Landesamt für Umwelt als Internet-Arbeitshilfe zur Verfügung gestellten Mustervorlage und Verfahrenshinweise.</p>
25 a	<p>Regierung von Mittelfranken Luftamt Nordbayern Flughafenstraße 118 90411 Nürnberg 22. September 2016</p>	<p>Die Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern - erhebt gegen den o. a. Planentwurf keine Bedenken.</p> <p>Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Lagebeziehung des Planungsgebietes zu bestehenden oder geplanten zivilen Flugplätzen. Unberücksichtigt bleiben dagegen die Belange von Militärflugplätzen sowie von etwaigen sonstigen fliegerisch genutzten Geländen, die keinen Rechtsstatus als Flugplatz im Sinne des § 6 Luftverkehrsgesetz haben (z. B. Landeflächen für Rettungshubschrauber an Krankenhäusern). Insoweit wird gebeten, sich an die militärische Luftfahrtbehörde bzw. an den jeweiligen Träger eines evtl. betroffenen Krankenhauses zu wenden. Ferner bleiben Belange des militärischen Flugbetriebes und der Schutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen unberücksichtigt. Zuständig ist hierfür das Amt für Flugsicherung der Bundeswehr bzw. das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung in Langen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Amt für Flugsicherung der Bundeswehr bzw. das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung in Langen wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB angeschrieben.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Regierung von Mittel- franken Höhere Landespla- nungsbehörde März 2017</p>	<div style="text-align: center;">  <p>Regierung von Mittelfranken Höhere Landesplanungsbehörde</p> <p>Landesplanerische Beurteilung</p> <p>für die</p> <p>geplante Errichtung des "Fachmarktzentrums Industriestraße" gem. der 12. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 "Sondergebiet Fachmarktzentrum Industriestraße"</p> <p>in der</p> <p>Stadt Hilpoltstein Landkreis Roth</p> <p>Az.: 24-8314.01-178-4</p> </div>	<p>Die landesplanerische Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Inhalt</p> <p>A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung..... 1</p> <p>B. Gegenstand und Verlauf des Verfahrens..... 1</p> <p> I. Beschreibung des Vorhabens, seines Standortes und der Vorgeschichte..... 1</p> <p> II. Angewandtes Verfahren und Verlauf des Verfahrens..... 2</p> <p> III. Beteiligte Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung 2</p> <p>C. Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung..... 3</p> <p> I. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung..... 3</p> <p> II. Bewertung des Vorhabens..... 4</p> <p> 1. Raumbezogene, siedlungsstrukturelle Belange..... 4</p> <p> 1.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung..... 4</p> <p> 1.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Siedlungsstruktur 4</p> <p> 1.3 Bedenken hinsichtlich einer zusätzlichen Flächenversiegelung 4</p> <p> 1.4 Bewertung der siedlungsstrukturellen Belange 4</p> <p> 2. Raumbezogene fachliche Belange im Bereich Einzelhandel 5</p> <p> 2.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung im Bereich Einzelhandel 5</p> <p> 2.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Einzelhandel..... 6</p> <p> 2.3 Bedenken und fachliche Hinweise bezüglich potentieller Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche 6</p> <p> 2.4 Bewertung der einzelhandelsspezifischen Belange 7</p> <p> 2.4.1 Lage im Raum 7</p> <p> 2.4.2 Lage in der Gemeinde 7</p> <p> 2.4.3 Zulässige Verkaufsflächen..... 7</p> <p> 3. Raumbezogene fachliche Belange im Bereich Verkehr.....11</p> <p> 3.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung im Bereich Verkehr.....11</p> <p> 3.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Verkehr11</p> <p> 3.3 Bedenken hinsichtlich einer unverträglichen Zusatzbelastung.....11</p> <p> 3.4 Bewertung der verkehrlichen Belange.....11</p> <p> 4. Sonstige fachliche Belange und Ergebnisse der Beteiligung12</p> <p> 4.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung.....12</p> <p> 4.2 Fachliche Hinweise zu den sonstigen fachlichen Belangen.....12</p> <p> 4.3 Bewertung der sonstigen Belange13</p> <p> III. Raumordnerische Zusammenfassung.....13</p> <p>D. Abschließende Hinweise14</p> <p>A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung</p> <p>Die beabsichtigte Errichtung des "Fachmarktzentrums 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:</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>1. Die im Bebauungsplan Nr. 27 enthaltene Festsetzung des Lebensmittelvollsortimenters ist im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung zu konkretisieren.</p> <p>2. Der Verkehrsknotenpunkt Altstadttring / Industriestraße ist leistungsfähig zu erhalten.</p> <p>B. Gegenstand und Verlauf des Verfahrens</p> <p>I. Beschreibung des Vorhabens, seines Standortes und der Vorgeschichte</p> <p>In der Stadt Hilpoltstein, Landkreis Roth sollen die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines Fachmarktzentrums 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.</p> <p>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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 eingeleitet.</p> <p>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.</p>	<p>Innerhalb der textlichen Festsetzung § 1 ist geregelt, dass ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m² mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie maximal 99 m² für einen Backshop zulässig ist. Randsortimente sind bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Eine weitere Konkretisierung wird bauleitplanerisch nicht für erforderlich erachtet.</p> <p>Am Knotenpunkt Altstadttring / Industriestraße kann nach Aussage der Verkehrsgutachter Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft eine minimale Anpassung der Freigabezeiten zugunsten der Industriestraße eine noch etwas günstigere Verkehrsqualität (Stufe D = Verkehrszustand ist noch stabil) erzielt werden. Dazu wird derzeit von dem Staatlichen Bauamt Nürnberg eine Optimierung des Verkehrsflusses vorgenommen.</p> <p>Im Fazit kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die künftig rechnerisch neu zu erwartenden Neuverkehre mit der vorhandenen Straßenstruktur leistungsgerecht abgewickelt werden. Zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung der aus dem Bebauungsplan zu erwartenden Neuverkehre sind nicht erforderlich. Veränderungen der Schaltung der Ampelphasen sind bauleitplanerisch nicht relevant, können jedoch vorgenommen werden.</p> <p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, ein Abwägungsbedarf besteht hier nicht.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Neben den aufgeführten Einzelhandelsnutzungen sollen ergänzend Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Nutzungen innerhalb des Fachmarktzentrums zulässig sein.</p> <p>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.</p> <p>Alle weiteren Einzelheiten sind den Projektunterlagen zu entnehmen.</p> <p>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.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>II. Angewandtes Verfahren und Verlauf des Verfahrens</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>III. Beteiligte Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>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.</p> <p>Stellungnahmen mit Bedenken bzw. fachlichen Hinweisen die in der landesplanerischen Beurteilung gewürdigt wurden, wurden eingereicht von:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>Keine Stellungnahme, keine Einwände oder Hinweise, die nicht von überörtlicher Bedeutung sind, wurden abgegeben von:</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<ol style="list-style-type: none"> 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 	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>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</p> <p>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.</p> <p>C. Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung I. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>II. Bewertung des Vorhabens 1. Raumbezogene, siedlungsstrukturelle Belange</p> <p>1.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung</p> <p>(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sind unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden (LEP 3.1 - Flächensparen).</p> <p>(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).</p> <p>(G) Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3).</p> <p>(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 - Vermeidung von Zersiedelung).</p> <p>1.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf die Siedlungsstruktur</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>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.</p> <p>1.3 Bedenken hinsichtlich einer zusätzlichen Flächenversiegelung</p> <p>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.</p> <p>1.4 Bewertung der siedlungsstrukturellen Belange</p> <p>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.</p> <p>2. Raumbezogene fachliche Belange im Bereich Einzelhandel</p> <p>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.</p> <p>2.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung im Bereich Einzelhandel</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>(LEP 5.3.1 - Lage im Raum)</p> <p>(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>(LEP 5.3.2 - Lage in der Gemeinde)</p> <p>(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,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>(LEP 5.3.3 - Zulässige Verkaufsflächen)</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung																				
		<p>Vor allem in folgenden Gemeinden soll entsprechend ihrer zentralörtlichen Einstufung stärker auf eine Weiterentwicklung der Einzelhandelseinrichtungen hingewirkt werden:</p> <p>- im Landkreis Roth, vor allem in (...) Hilpoltstein (...). (RP 7 B IV 2.5.1.2 - Einzelhandel)</p> <p>2.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Einzelhandel</p> <p>Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans soll ein Fachmarktzentrum mit folgenden Geschäftseinheiten und Verkaufsflächen entstehen, welche auch der CIMA-Verträglichkeitsuntersuchung zu Grunde liegen:</p> <table border="1" data-bbox="564 703 1196 1066"> <thead> <tr> <th>Fachmarktzentrum</th> <th>Verkaufsfläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gesamt:</td> <td>max. 3.450 m²</td> </tr> <tr> <td>Lebensmittelvollsortimenter (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel und freiverkäufliche Arzneimittel)</td> <td>max. 1.700 m²</td> </tr> <tr> <td>davon Randsortimente (max. 10% der VKF)</td> <td>max. 170 m²</td> </tr> <tr> <td>Bekleidungsfachmärkte</td> <td>max. 1.300 m²</td> </tr> <tr> <td>davon Randsortimente (je Markt max. 10% der VKF), insg.</td> <td>max. 130 m²</td> </tr> <tr> <td>Schuhfachmarkt</td> <td>max. 450 m²</td> </tr> <tr> <td>davon Randsortimente (max. 10% der VKF)</td> <td>max. 45 m²</td> </tr> <tr> <td>Ergänzende Läden</td> <td>max. 400 m²</td> </tr> <tr> <td>je Einheit</td> <td>max. 100 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Für die ergänzenden Läden werden folgende, zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bücher, Schreib- und Papierwaren ■ Uhren und Schmuck ■ Fahrräder ■ Optik ■ Apotheke ■ Spielhallen 	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	
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																						

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Neben den aufgeführten Einzelhandelsnutzungen werden Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Nutzungen innerhalb des Fachmarktzentrums zugelassen. Diese werden aus landesplanerischer Sicht nicht näher beurteilt.</p> <p>Im Umfeld des geplanten Standortes existiert ein vielfältiger Besatz 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"-Bekleidungs-geschäft an das Planungsgebiet an.</p> <p>2.3 Bedenken und fachliche Hinweise bezüglich potentieller Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>2.4 Bewertung der einzelhandelsspezifischen Belange</p> <p>2.4.1 Lage im Raum</p> <p>Die Stadt Hilpoltstein ist gemäß LEP Bayern 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Flächenausweisung für das geplante Fachmarktzentrum ist in Hilpoltstein damit zulässig.</p> <p>2.4.2 Lage in der Gemeinde</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>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 Altstadttring 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.</p> <p><i>2.4.3 Zulässige Verkaufsflächen</i></p> <p>2.4.3.1 Sortimente des Nahversorgungsbedarfs</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>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.</p> <p>Die Festsetzung eines Lebensmittelvollsortimenters "<i>mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und freiverkäufliche Arzneimittel</i>" 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.</p> <p>2.4.3.2 Sortimente des Innenstadtbedarfs</p> <p>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.</p> <p>Es werden folgende Nutzungen mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs zugelassen:</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none"> ■ 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. <p>Für die aufgeführten Läden werden folgende zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bücher, Schreib- und Papierwaren ■ Uhren und Schmuck ■ Fahrräder ■ Optik ■ Apotheke ■ Spielhallen <p><u>Sortiment Bekleidung</u></p> <p>Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für Bekleidung und Textilwaren liegen bei 518 €/Jahr. Daraus resultiert für den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Hilpoltstein eine sortimentsspezifische Kaufkraft von rund 20,7 Mio. €. Hiervon dürfen max. 30 % bzw. etwa 6,2 Mio. € pro Jahr abgeschöpft werden.</p> <p>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.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>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.</p> <p>Die im Fachmarkt üblichen Nebensortimente sind in den zur Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche zugrunde gelegten Struktur- und Marktdaten berücksichtigt.</p> <p>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.</p> <p><u>Sortiment Schuhe</u></p> <p>Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben im Schuhhandel liegen bei 102 €/Jahr. Daraus resultiert für den einzelhandels-spezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Hilpoltstein eine sortimentspezifische Kaufkraft von rund 4 Mio. €. Hiervon dürfen max. 30 % bzw. etwa 1,2 Mio. € pro Jahr abgeschöpft werden.</p> <p>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.</p> <p>Der geplante Schuhfachmarkt mit max. 450 m² VKF orientiert sich dabei am einzelhandels-spezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Hilpoltstein. Es wird auch hier weniger als 30 % der sortimentspezifischen Kaufkraft abgeschöpft.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Die im Fachmarkt üblichen Nebensortimente sind in den zur Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche zugrunde gelegten Struktur- und Marktdaten berücksichtigt.</p> <p><u>Ergänzende Läden</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Gesamtbetrachtung mit Blick auf das vorgeprägte Umfeld</u></p> <p>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.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>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.</p> <p>Das Areal des geplanten Fachmarktzentnums 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.</p> <p>3 Raumbezogene fachliche Belange im Bereich Verkehr</p> <p>3.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung im Bereich Verkehr</p> <p>(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).</p> <p>(G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (LEP 4.2 - Straßeninfrastruktur).</p> <p>3.2 Beschreibung des Vorhabens im Hinblick auf den Verkehr</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>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 Hofstetter 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.</p> <p>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.</p> <p>3.3 Bedenken hinsichtlich einer unverträglichen Zusatzbelastung</p> <p>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.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>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.</p> <p>3.4 Bewertung der verkehrlichen Belange</p> <p>Im Verfahren wurden vom Staatlichen Bauamt, Abteilung Straßenbau keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ansiedlung des Fachmarktzentums geltend gemacht. Vielmehr wurde nach dortiger Ansicht die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Altstadttring / Industriestraße gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) nachgewiesen.</p> <p>Die im Verkehrsgutachten des Vorhabenträgers befürwortete Optimierung der Signalisierung wurde allerdings als Bedingung zur Gewährleistung der zukünftigen Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur übernommen.</p> <p>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 Fachmarktzentums wurde beispielsweise im Verkehrsgutachten vom 14.07.2016 als geeignete Maßnahme genannt.</p> <p>4 Sonstige fachliche Belange und Ergebnisse der Beteiligung</p> <p>4.1 Relevante Vorgaben der Raumordnung</p> <p>(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)</p> <p>(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann (LEP 7.2.1 - Schutz des Wassers).</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>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).</p> <p>(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).</p> <p>4.2 Fachliche Hinweise zu den sonstigen fachlichen Belangen</p> <p>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 Fachmarktzentrum 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.</p> <p>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.</p> <p>4.3 Bewertung der sonstigen Belange</p> <p>Die fachlichen Forderungen der Höheren Naturschutzbehörde wie auch des Landratsamtes Roth bezüglich der naturschutzfachlichen Bewertungen sind in der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>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.</p> <p>Die sonstigen fachlichen Hinweise hinsichtlich der immissionsrechtlichen Verträglichkeit, des Denkmalschutzes und der technischen Infrastruktur sind im weiteren Planungsverfahren auf lokaler Ebene zu berücksichtigen.</p> <p>III. Raumordnerische Zusammenfassung</p> <p>Auf Basis der Erfordernisse der Raumordnung und der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens lässt sich zusammenfassend feststellen:</p> <p>Die Stadt Hilpoltstein ist als Mittelzentrum für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelprojekts 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.</p> <p>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.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Der Verkehrsknotenpunkt Altstadttring / Industriestraße ist leistungsfähig zu erhalten. Im Verkehrsgutachten vom 14.07.2016 wurde beispielsweise eine Optimierung der Signalisierung mit Inbetriebnahme des Fachmarktzentrums vorgeschlagen.</p> <p>Die fachlichen Aspekte des Umwelt-, Natur- und Immissions-schutzes, der Wasserwirtschaft und der technischen Infrastruk-tur sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Hier haben sich keine Gesichtspunkte ergeben die dem Projekt aus landesplanerischer Sicht entgegenstehen.</p> <p>Insgesamt ist somit die geplante Errichtung des "Fachmarkt-zentrums Industriestraße" auf Basis der 12. Änderung des Flä-chennutzungsplans und Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 bei Beachtung der unter A. enthaltenen Maßgaben raumverträglich.</p> <p>D. Abschließende Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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. <p>Ansbach, den 15.12.2016</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
24c	Regierung von Mittelfranken Promenade 27 91522 Ansbach 20. Oktober 2017	<p>Hinsichtlich der geplanten Errichtung eines Fachmarktzentrums an der Industriestraße in der Stadt Hilpoltstein wird vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs zur Beurteilung von Einzelhandelsagglomerationen (Urteil vom 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201; Urteil vom 28.02.2017- Az. 15 N 15.2042) in Ergänzung zur landesplanerischer Beurteilung vom 15.12.2016, folgende Einschätzung aus landesplanerischer Sicht mitgeteilt. Es wird dabei Bezug auf die Besprechungen vom 11.05.2017 und 18.09.2017 sowie auf das gemeinsame Schreiben von Herrn Dr. Voß (Kanzlei Lenz und Johlen) und Herrn Seidel (CIMA Beratung + Management GmbH) vom 10.10.2017 genommen.</p> <p>Zur Diskussion steht die Bildung einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben i.S.d. Kapitels 5.3 LEP Bayern 2013, die hinsichtlich des Ziels 5.3.3 LEP Bayern 2013 am Vorhabensstandort landesplanerisch unzulässig wäre. Die im Fachmarktzentrum Industriestraße geplanten Einzelhandelsbetriebe würden bei Annahme einer Agglomeration mit den bestehenden Geschäften die zulässige Abschöpfungsquote im Nahversorgungsbedarf überschreiten. Entscheidend ist daher die Frage der Bewertung des Areals als eine Einzelhandelsagglomeration. Diesbezüglich sind die vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof in o.g. Urteilen angeführten Kriterien zur Annahme eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs am Standort konkret zu bewerten:</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
24c	Fortsetzung Regierung von Mittelfranken	<p>1. Der in dem Gebiet verlaufende Altstadtring entfaltet nach h.E. eine trennende Wirkung zwischen den östlichen Betrieben (Norma-Discounter, Cash-Getränkemarkt, etc.) und den westlich gelegenen Geschäften (Bäckerei Entner, Metzgerei Walk, Nopotel-Kaufhaus, Drogerie Rossmann, Ernstings-Bekleidung, etc.). Hier ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der Breite der Straße von keiner fußläufig bequemen Durchgängigkeit, von keinen wechselseitig nutzbaren Parkmöglichkeiten, von keiner Wahrnehmbarkeit als „eine Einkaufsgelegenheit“, von keinen wesentlichen Synergieeffekten und damit von keinem funktionalen Zusammenhang auszugehen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>2. Das konkrete Vorhabensgebiet des geplanten Fachmarktzentums schließt weiterhin rückseitig an die Betriebe der Bäckerei Entner, Metzgerei Walk und des Nopotel-Kaufhauses an. Gemäß der aktuell vorliegenden Unterlagen ist hier eine bauliche Abtrennung des Planungsgebiets zu diesen bestehenden Betrieben und den jeweiligen Stellplatzanlagen vorgesehen. Die Trennung wird nach den vorliegenden Unterlagen konkret nur durch einen nicht zu beseitigenden Zaun gewährleistet. Dieser ist daher nach h.E. unbedingt im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift festzuschreiben.</p> <p>Die Geschäfte Rossmann-Drogerie, Ernstings-Bekleidungsgeschäft und Drexler-Sanitätshaus werden weiterhin durch ein Wohnhaus vom Planungsgebiet seitlich abgetrennt. Zusätzlich ist hier auch ein größerer topographischer Versatz festzustellen. Die Industriestraße mit dem konkret geplanten Zugang zum Fachmarktzentrum ist gegenüber den bestehenden Geschäften deutlich erhöht und lediglich über einen Umweg mit einer zweigeschossigen Treppe erreichbar. Damit ist nach h.E. von keiner fußläufig bequemen Durchgängigkeit, von keinen wechselseitig nutzbaren Parkmöglichkeiten, von keiner Wahrnehmbarkeit als „eine Einkaufsgelegenheit“, von keinen wesentlichen Synergieeffekten und damit von keinem funktionalen Zusammenhang dieser bestehenden Betriebe mit dem geplanten Fachmarktzentrum auszugehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt, eine entsprechende örtliche Bauvorschrift in die Planung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
24c	Fortsetzung Regierung von Mittelfranken	<p>3. Hinsichtlich der an der Industriestraße ansässigen Einzelhandelsbetriebe, insbesondere bezüglich des bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounters samt eines integrierten Backshops und des im Fachmarktzentrum geplanten Lebensmittelvollsortimenters, stellt Herr Dr. Voß und Herr Seidel in ihrem Schreiben vom 10.10.2017 auf Basis der aktuellen Planung nach h.E. plausibel dar, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • aufgrund einer fußläufig unattraktiven Entfernung von mindestens 170 Metern zwischen den jeweiligen Zugängen und Stellplatzanlagen beider Standorte • auf Basis nicht direkt vorhandener Sichtbeziehungen zwischen den Eingangsbereichen beider Einzelhandelsstandorte und insbesondere der jeweiligen Lebensmittelmärkte • durch die topographischen Höhenunterschiede zwischen den Zugängen zu beiden Einzelhandelsstandorten und den jeweiligen Stellplatzanlagen <p>auch hier von keiner fußläufig bequemen Erreichbarkeit, von keinen wechselseitig nutzbaren Parkmöglichkeiten, von keiner Wahrnehmbarkeit als „eine Einkaufsgelegenheit“, von keinen wesentlichen Synergieeffekten und damit von keinem funktionalen Zusammenhang auszugehen ist.</p> <p>Zusammenfassend bildet das geplante Fachmarktzentrum an der Industriestraße, auch unter ergänzender Berücksichtigung des Fehlens eines gemeinsamen Nutzungskonzeptes für das gesamte Areal, mit den im Umgriff existierenden Einzelhandelsbetrieben nach h.E. keine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben i.S.d. Kapitels 5.3 LEP Bayern 2013.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezüglich des uns zuletzt vorliegenden Planungsstandes und der darin beabsichtigten Festsetzungen (E-Mail vom 23.03.2017, Herr Taudien) weisen wir daneben auf folgende Punkte hin: • Der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter bewegt sich mit der geplanten Verkaufsfläche (VKF) von 1.850 m² auf Basis der herangezogenen Raumleistungen gerade noch im landesplanerisch zulässigen Bereich. Eine weitere Vergrößerung der Verkaufsfläche würde die zulässige Abschöpfungsquote überschreiten. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Agglomerationswirkungen sind insofern hier nicht ableitbar.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die aktuelle Planung sieht jedoch eine VKF von 1.700 m² vor.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
24c	Fortsetzung Regierung von Mittelfranken	<ul style="list-style-type: none"> • Die Formulierung „(...) mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren (...)“ ist nach wie vor missverständlich. Es wird auf die entsprechende Maßgabe der landesplanerischen Beurteilung vom 15.12.2016 verwiesen. • Der in der gemeinsamen Besprechung am 20.02.2017 angesprochene Bäcker fehlt in den vorliegenden Festsetzungen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen dass dieser ebenfalls dem Nahversorgungsbedarf zuzurechnen wäre und gemeinschaftlich mit dem vorgesehenen Lebensmittelvollsortimenter max. 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft abschöpfen darf. Dieser Rahmen wird durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit 1.850 m² VKF bereits ausgeschöpft. • Die Festsetzungen der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.450 m², der Bekleidungsfachmärkte (insg. max. 1300 m² VKF), des Schuhfachmarkts (max. 450 m² VKF), sowie der kleinteiligen Läden (jeweils max. 99 m² VKF, insg. max 396 m² VKF) entsprechen den in der landesplanerischen Beurteilung beurteilten Angaben. • Bezüglich der Definition der Verkaufsfläche wird nochmals auf die aktuelle Rechtsprechung (BVerwG Az. 4 C 10/04) verwiesen: Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen. 	<p>Die textliche Festsetzung wurde mittlerweile angepasst. „Drogeriewaren“ sind nunmehr nicht als Kernsortiment zulässig</p> <p>Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist nunmehr auf eine VKF von 1.700 m² zzgl. von maximal 99 m² für einen Backshop gedeckelt. Innerhalb dieser Größe muss sich auch ein Bäcker einfügen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stad Hilpoltstein definiert die Verkaufsfläche in dem Sondergebiet wie folgt: „Verkaufsfläche ist nur die vom Kunden betretbare Fläche. Hiervon ausgenommen sind die Bewegungsflächen für Kunden (Mall), soweit diese durch optisch erkennbaren unterschiedlichen Bodenbelag von den jeweiligen Einzelhandelsbetrieben abgetrennt ist und dort keine Waren ausgestellt werden.“</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Um den weiteren raumordnerischen Belangen zu entsprechen wird abschließend auf die zweite Maßgabe der landesplanerischen Beurteilung aufmerksam gemacht, nach der der Verkehrsknotenpunkt Altstadtring/Industriestraße leistungsfähig zu erhalten ist. Eine entsprechende Abstimmung mit dem zuständigen staatlichen Bauamt wird empfohlen.</p>	<p>Der Maßgabe wird gefolgt, es erfolgt hier eine Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt.</p> <p>Am Knotenpunkt Altstadtring / Industriestraße kann nach Aussage der Verkehrsgutachter Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft eine minimale Anpassung der Freigabezeiten zugunsten der Industriestraße eine noch etwas günstigere Verkehrsqualität (Stufe D = Verkehrszustand ist noch stabil) erzielt werden. Dazu wird derzeit von dem Staatlichen Bauamt Nürnberg eine Optimierung des Verkehrsflusses vorgenommen.</p> <p>Im Fazit kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die künftig rechnerisch neu zu erwartenden Neuverkehre mit der vorhandenen Straßenstruktur leistungsgerecht abgewickelt werden. Zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung der aus dem Bebauungsplan zu erwartenden Neuverkehre sind nicht erforderlich. Veränderungen der Schaltung der Ampelphasen sind bauleitplanerisch nicht relevant, können jedoch vorgenommen werden</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
26	Staatliches Bauamt Nürnberg, Hochbau, Straßenbau Zollhof 6 90443 Nürnberg 13. September 2016	Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:	
		<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). 2. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. 3. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Altstadtring/ Industriestraße wurde gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) nachgewiesen, da durch das neu ausgewiesene Gebiet eine Verkehrszunahme zu erwarten ist. 	<p>Die Erschließung erfolgt über die Industriestraße und ist somit sowohl für den MIV als auch ÖPNV und Fußgänger- und Radverkehr gesichert.</p> <p>Bei Bedarf wird hier eine Sondernutzung zur Erschließung des Baugrundstückes beantragt.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung zum Bauleitplan aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
26	Fortsetzung Staatliches Bauamt Nürnberg, Hochbau, Straßenbau	<p>Um die Leistungsfähigkeit auch in Zukunft zu gewährleisten, ist die Signalisierung des Knotenpunktes entsprechend dem Ergebnis aus dem beiliegenden Verkehrsgutachten vom 14.07.2016, mit Fertigstellung bzw. Inbetriebnahme eines Fachmarktzentums, anzupassen. Für die Anpassung ist das Staatliche Bauamt Nürnberg frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.</p> <p>Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Nürnberg zur Anpassung der Signalisierung des Knotenpunktes erfolgt zu gegebener Zeit.</p> <p>Den Bitten wird jeweils zu gegebener Zeit gefolgt.</p>
34	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg Allersberger Str. 17/19 90461 Nürnberg 27. September 2016	<p>Zu o.g. Bebauungsplan wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p><u>Wasserbau</u></p> <p>Es besteht mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Fachmarktzentrum Industriestraße“ Einverständnis.</p> <p>Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurde bereits zum Sachverhalt Kühlwasserteich Stellung genommen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
37	Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken, GB Standortpolitik, Unternehmensförderung, Standortberatung, Raum- und Bauleitplanung Ulmenstraße 52 90443 Nürnberg 15. September 2016	<p>Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken aus gesamtwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen vorliegen. Die Ausweisung eines Fachmarktzentums auf dem ehemaligen Gewerbestandort der Firma Elsbeth ist laut Gutachten noch im vertraglichen Rahmen und fußläufige Erreichbarkeit ist gegeben. Positiv werten wir die Wiedernutzung einer gewerblichen Brache, für die es in den vergangenen Jahren laut Auskunft der Stadt keine anderen Anfragen aus dem klassischen Gewerbe gab.</p> <p>Insgesamt sehen wir somit keine negativen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft. Wir bedanken uns für die Berücksichtigung am Verfahren und freuen uns, wenn Sie uns auch zukünftig auf elektronischem Wege über unsere neue E-Mail-Adresse: bauleitplanung@nuernberg.ihk.de beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung auf elektronischem Wege kann zukünftig erfolgen.</p>
37a	IHK Nürnberg wie oben Ergänzung 20. September 2016	<p>Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 15.09.2016 möchten wir folgenden Zusatz nachsenden, der uns nun aus dem IHK-Gremium gemeldet wurde: Das Einkaufszentrum wird weiteren Verkehr bringen, die verkehrstechnische Infrastruktur ist mit dem heutigen Verkehrsaufkommen schon überfordert. Wir bitten daher, im Zuge der Planung Maßnahmen zu treffen, die den Verkehrsfluss verbessern.</p>	<p>Es ist korrekt, dass mit den geplanten Einzelhandelsnutzungen eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten ist. Dies wurde auch gutachterlich untersucht (s. Verkehrstechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Fachzentrum Industriestraße“ der Stadt Hilpoltstein, Masuch & Olbrisch GmbH, 14. Juli 2016).</p> <p>Auf Basis vorliegender Verkehrsdaten sowie von Verkehrsprognosen für die Entwicklungsflächen sollte in dem Gutachten ermittelt werden, ob das angrenzende Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um die künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen aufnehmen zu können.</p> <p>Ergebnis der Prognosen war zunächst eine Gesamtverkehrserzeugung durch das Plangebiet in einer Größenordnung von rd. 2.110 KFZ-Fahrten pro Tag incl. aller Ver- und Entsorgungsfahrten. Von den rd. 2.110 Fahrten sind jedoch nur 40 % als tatsächliche Neuverkehre zu werten.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
			<p>Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Verkehre an normalen Werktagen ohne weitere bauliche Maßnahmen problemlos abgewickelt werden können, es verbleiben noch Leistungsfähigkeitsreserven. Die Wartezeiten sind sehr gering, Linksab- bzw. -einbiegespuren sind nicht erforderlich. Am Knotenpunkt Altstadtring / Industriestraße könnte jedoch eine minimale Anpassung der Freigabezeiten zu Gunsten der Industriestraße zu einer noch etwas günstigeren Verkehrsqualität (Stufe D = Verkehrszustand ist noch stabil) führen.</p> <p>Auf dem Altstadtring soll derzeit von dem Staatlichen Bauamt Nürnberg eine Optimierung des Verkehrsflusses vorgenommen werden.</p> <p>Im Fazit kamen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die künftig rechnerisch neu zu erwartenden Neuverkehre mit der vorhandenen Straßenstruktur leistungsgerecht abgewickelt werden. Zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung der aus dem Bebauungsplan zu erwartenden Neuverkehre sind nicht erforderlich</p>
41	<p>Regionaler Planungsverband Westmittelfranken, RPV 8 Crailsheimstraße 1 91522 Ansbach 21. September 2016</p>	<p>Die Stadt Hilpoltstein beabsichtigt mit der o.g. Bauleitplanung die Schaffung der planerischen Grundlagen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes an der Industriestraße im Nahbereich der Innenstadt. Das Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,5 ha, wurde bislang bereits gewerblich genutzt und liegt derzeit brach. Der Planentwurf sieht ein straßenseitig orientiertes Geschäftsgebäude mit max. 3.450 m² Verkaufsfläche (VK) vor, das sowohl einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit Drogeriesortimenten als Randsortiment (max. 1.700 m² VK), einen Bekleidungsfachmarkt (max. 1700 m² VK) sowie einen Schuhfachmarkt (max. 450 m² VK) integriert, wie auch kleinere Läden (jeweils nicht größer als 100 m²) mit einer max. VK von insg. 400 m². Der Stellplatzbedarf wird gem. Planunterlagen über die Darstellung von ca. 125 ebenerdigen Stellplätzen geregelt. Da die Planung ein Einzelhandelsgroßprojekt mit erheblich überörtlich raumbedeutsamen Auswirkungen darstellt, führt die Regierung von Mittelfranken zur Überprüfung der Raumverträglichkeit ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren gem. Art. 24 i.V.m. Art. 26 BayLplG durch.</p> <p>Einschlägige Belange der Landes- und Regionalplanung</p> <p>Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP)</p> <p>5.3.1 Einzelhandelsgroßprojekte - Lage im Raum</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Weiteren erfolgt eine kleinteilige Veränderung der zulässigen Verkaufsflächen bei Beibehaltung der Gesamtverkaufsflächengröße.</p> <p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>RP 8 B IV (alt) 2.5.2 Einzelhandelsgroßprojekte</p> <p>„In der Region Westmittelfranken sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Flächenumfang 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.“</p>	
41	Fortsetzung Regionaler Planungsverband Westmittelfranken RPV 8	<p>Bewertung des Fachmarktzentrums aus regionalplanerischer Sicht</p> <p>Grundsätzlich ist die Stadt Hilpoltstein als Mittelzentrum gern. Ziel LEP 5.3.1 geeignet für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten. Aus Sicht der Region Westmittelfranken (8) ist neben der grundsätzlichen Eignung jedoch insbesondere von Interesse, ob und inwieweit aufgrund der Größe des geplanten Fachmarktzentrums potentielle Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter Zentraler Orte zu erwarten sind; insbesondere des ranggleichen Mittelzentrums Weißenburg i.Bay., des Unterzentrums Pleinfeld sowie des Kleinzentrums Nennslingen (Klein- und Unterzentren sind gem. § 2 Abs. 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt).</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Den Planunterlagen liegt diesbezüglich eine Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA GmbH bei. Als Kerneinzugsgebiet des Projektes wird ein Gebiet mit einer Einwohnerzahl von ca. 32,5 Tsd. Einwohnern definiert, das in der Region 8 nur die Kommunen Bergen und Nennslingen umfasst. Gemäß der Verträglichkeitsuntersuchung liegt die derzeitige Versorgung Hilpoltsteins im Lebensmittel- sowie im Bekleidungsbereich deutlich unterhalb des Durchschnitts anderer Mittelzentren in Bayern, woraus sich umfangreiche ungedeckte Umsatzpotentiale ableiten lassen. Die jeweiligen Abschöpfungsquoten in den Bereichen Lebensmittel, Bekleidung und Schuhe aus dem zentralen Versorgungsbereich Hilpoltstein sowie aus den zentralen Versorgungsbereichen der nächsten relevanten Kommunen liegen laut CIMA-Gutachten bei z.T. deutlich unter 10 %, so dass die geplanten Fachmarkt-Ansiedlungen zusammenfassend aus städtebaulicher Sicht als zentrenverträglich anzusehen seien (vgl. CIMA-Verträglichkeitsuntersuchung, S. 26).</p> <p>Aus Sicht der Region 8 kann der in der CIMA-Verträglichkeitsuntersuchung vertretene Standpunkt geteilt werden, dass aufgrund der Gesamtgröße des Projektes Versorgungsstrukturen in der Region 8 aller Voraussicht nach nicht negativ berührt werden. Dementsprechend werden aus regionalplanerischer Sicht gegen die o.g. Bauleitplanung keine Einwendungen erhoben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p><i>Begehung und örtlichen Überprüfung einer möglichen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben</i></p>	<p><i>Aufgrund eines aktuellen Urteils vom VGH München zu Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben und den daraus folgenden Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel fand am 01.09.2017 eine Ortsbegehung u. a. mit Vertretern der Regierung von Mittelfranken und dem zuständigen Ministerium statt.</i></p>	<p><i>Im vorliegenden Planverfahren wird dies jedoch anders gewertet. Gegen die Annahme der Agglomeration sprechen folgende Punkte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Die fußläufige und allein entscheidende Entfernung zwischen dem bestehenden Netto-Markt und dem geplanten Lebensmittelvollsortimente beträgt ca. 170 m. Diese Entfernung wird erfahrungsgemäß von Fußgängern nicht überwunden, zudem stehen die die Gebäude mit dem „Rücken“ zueinander. Im gesicherten Bereich beträgt der Abstand sogar 300 m.</i> • <i>Die topographische Lage macht deutlich, dass ein weiterer Widerstand für Fußgänger in Form der anzulegenden Rampe mit einem Winkel von nahezu 10° zu überwinden wäre.</i> • <i>Darüber hinaus stellt die Industriestraße mit der bestehenden und zukünftig möglicherweise nach Veränderung der Verkehrsführung noch steigenden Verkehrsbelastung keine attraktive Verkehrsverbindung für Fußgänger dar. Eine Querung der Straße zu Fuß stellt daher ein Hindernis zum fußläufigen Einkauf im jeweils anderen Markt dar.</i> • <i>Es handelt sich bei Kunden des Lebensmittelvollsortimenters und des Netto-Marktes um sog. Kofferraum-Einkäufer, die mit ihrem Kfz möglichst dicht an den Eingang des jeweiligen Marktes gelangen wollen. Es werden hier in der Regel Großeinkäufe getätigt.</i> • <i>Ein Zaun wird die Stellplatzanlage des geplanten Marktes vom der dem Parkplatz für „Rossmann“ und „Ernstings“ allein schon aus eigentumsrechtlicher und verkehrssicherungstechnischer Sicht abtrennen, so dass auch keine direkten Querverbindungen hergestellt werden können. Ein gemeinsamer Parkplatz ist nicht Ziel der Planung.</i> <p><i>Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass das übliche Kundenverhalten und die angeführten Trennungswirkungen (Straße, Topographie, Eigenständigkeit der Betriebe und Entfernung) fußläufige Kopplungskäufe zwischen den jeweiligen Betrieben ausschließen und insofern eine Agglomerationswirkung nicht anzunehmen ist.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
------------	--	----------------------	--



Nr.	Private Einwendungen Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Keine		