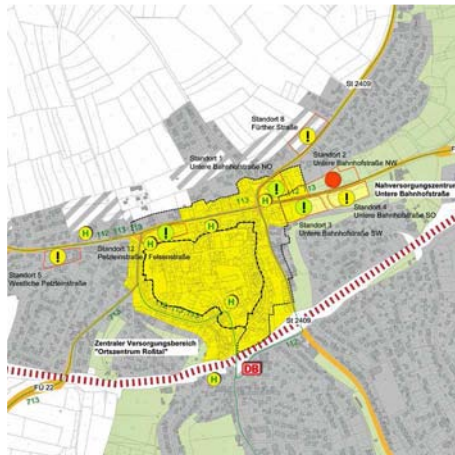


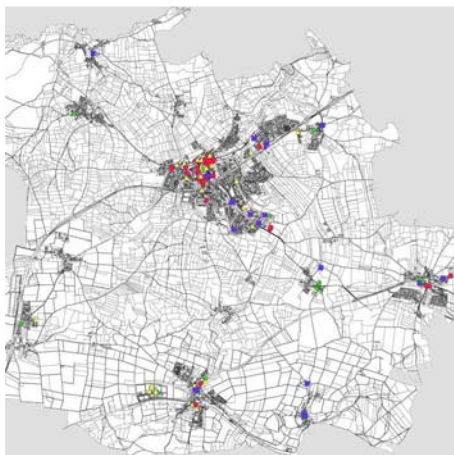


MARKT ROSSTAL



ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DEN EINZELHANDEL

VOM 04. NOVEMBER 2010



www.toposteam.de



☐ STADTENTWICKLUNG
☐ STADTMARKETING
☐ VERKEHR

www.planwerk.de

MARKT ROSSTAL

ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DEN EINZELHANDEL

Bearbeitet im Auftrag des Marktes Roßtal



Topos team
Hochbau-, Stadt- und
Landschaftsplanung GmbH
Moltkestraße 13
90429 Nürnberg
T 0911-815 80 15
F 0911-815 80 12
kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de



☐ STADTENTWICKLUNG
☐ STADTMARKETING
☐ VERKEHR

PLANWERK
Stadtentwicklung,
Stadtmarketing, Verkehr
Winzelbürgstraße 3
90491 Nürnberg
T 0911-47 64 04
F 0911-47 16 32
kontakt@planwerk.de
www.planwerk.de

von Thomas Rosemann
Dipl. Geograph,
und Stadtplaner ByAK

Gunter Schramm
M.A., Geograph und
und Stadtplaner ByAK
Soziologe, Politologe

Stand: 21. September 2010,
geändert und ergänzt am 03. November 2010,
nach Beschluss des Marktgemeinderates Roßtal festgestellt
in der vorliegenden Fassung vom 04. November 2010

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN.....	1
1.1	Inhalt und Ziele des vorliegenden Konzepts	1
1.2	Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels.....	1
1.3	Definitionen	3
1.3.1	Zentrale Versorgungsbereiche.....	3
1.3.2	Einzelhandel.....	4
1.3.3	Kaufkraft.....	4
2	MARKT ROßTAL – DATEN UND FAKTEN	6
2.1	Lage im Raum.....	6
2.2	Verkehrsanbindung	6
2.3	Entwicklungstendenzen	7
2.3.1	Einwohner und Altersstruktur	8
2.3.2	Arbeitsplätze und Pendler	11
2.3.3	Bestandsanalyse Wirtschaft.....	12
3	LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN	16
3.1	Landesentwicklungsprogramm	16
3.2	Regionalplan	18
4	BAULEITPLANUNG UND STÄDTEBAULICHE SANIERUNG.....	19
4.1	Kommunale Bauleitplanung	19
4.2	Städtebauliche Sanierung	21
5	STANDORTANALYSE	24
5.1	Standorte von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie	24
5.2	Differenzierung nach Sortimenten und Sortimentsgruppen	27
5.2.1	Güter des periodischen Bedarfs	28
5.2.2	Güter der Sortimentsgruppe Technik.....	29
5.2.3	Güter der Sortimentsgruppe Persönlicher Bedarf.....	30
5.2.4	Güter der Sortimentsgruppe Heimwerker- und Gartenbedarf.....	31
5.2.5	Güter der Sortimentsgruppe Textilien/Schuhe	32
5.2.6	Güter der Sortimentsgruppe Einrichtungsgegenstände.....	33
6	BETEILIGUNG DER BEVÖLKERUNG UND GEWERBETREIBENDEN.....	34
6.1	Befragung der Unternehmer	34
6.1.1	Entwicklungsabsichten der Unternehmer	34
6.1.2	Zukunftserwartungen der Unternehmer.....	35
6.2	Haushaltsbefragung.....	36
6.2.1	Struktur der Bewohner	36
6.2.2	Versorgung im Einzelhandel	37
6.2.3	Versorgung mit Dienstleistungen	38
6.2.4	Einschätzung des Versorgungsangebots.....	39
6.3	Passantenbefragung	39
6.3.1	Struktur der Passanten	39
6.3.2	Gründe für den Einkauf im Markt Roßtal	40
6.4	Wünsche und Ansichten der Bevölkerung der Marktgemeinde Roßtal	41
6.4.1	Stärken des Marktes Roßtals.....	41
6.4.2	Mängel des Marktes Roßtal	41
6.4.3	Fehlende Einrichtungen	42
6.4.4	Wichtige Themen	43
7	KAUFKRAFTAUFGKOMMEN	44
7.1	Gesamt-Kaufkraft und Kaufkraftbilanz.....	44
7.2	Sortimentspezifische Kaufkraft in Roßtal	45
7.3	Kaufkraftfluss-Berechnung.....	45
7.4	Einzelhandelszentralität	49
7.5	Bindungspotenzial an Kaufkraft	49

8	ENTWICKLUNGSPOTENZIALE	51
8.1	Ökonomische Entwicklungspotenziale	51
8.2	Sortimentsspezifische Entwicklung	51
9	VORHANDENE VERSORGUNGSBEREICHE UND -STANDORTE	54
9.1	Oberer Markt	54
9.2	Unterer Markt	57
9.3	Westliche Pelzleinstraße	60
9.4	Gewerbering	62
9.5	Großweismannsdorf	64
10	MÖGLICHE NEUE EINZELHANDELSSTANDORTE	66
10.1	Vorbemerkungen zu Auswahl und Bewertung	66
10.2	Standortvorschläge	67
10.2.1	Untere Bahnhofstraße Nordwest	67
10.2.2	Untere Bahnhofstraße Nordost	69
10.2.3	Untere Bahnhofstraße Südwest	70
10.2.4	Untere Bahnhofstraße Südost	72
10.2.5	Westliche Pelzleinstraße	73
10.2.6	Gewerbering	75
10.2.7	Hochstraße	76
10.2.8	Fürther Straße	78
10.2.9	Bahnhof Roßtal	79
10.2.10	Großweismannsdorf	81
10.2.11	Buchschwabach	82
10.2.12	Pelzleinstraße / Felsenstraße	84
10.2.13	Nürnberger Straße	85
10.2.14	Obere Bahnhofstraße	87
10.2.15	An der Nürnberger Straße	88
10.2.16	Südlich der Hochstraße	90
10.2.17	An der Fürther Straße	92
10.2.18	An der Pelzleinstraße	94
10.3	Rangfolge	95
11	ZIELE DER EINZELHANDESENTWICKLUNG	97
11.1	Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente	97
11.2	Standorte für Betriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO	98
11.3	Einzelhandel in Gewerbegebieten	98
11.4	Zentraler Versorgungsbereich „Ortszentrum Roßtal“	99
11.5	Nahversorgungszentrum „Untere Bahnhofstraße“	100
11.6	Nahversorgungszentrum „Großweismannsdorf“	102
11.7	Nahversorgungszentrum „Bahnhof Roßtal“	103
11.8	Sonstige Standorte für Einzelhandel	103
12	WEITERE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	104
12.1	Zusammenarbeit der Betriebe, Unterstützung durch den Markt Roßtal	104
12.2	Aktives Flächenmanagement im Ortszentrum, Zwischennutzungen	104
12.3	Öffentlich-private Kooperation	104
12.4	Aktive Ansiedlung von Betrieben mit benötigten Sortimenten im Ortszentrum	104
12.5	Belebung des Ortszentrums durch neue Frequenzbringer	105
12.6	StBauF Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	105
12.7	Maßnahmen der Betriebe	105
13	AUSBLICK	106

ANHANG

Abbildungen im Text

Abbildung 1:	Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels (aus BUNZEL 2009)	2
Abbildung 2:	Hierarchie der zentralen Versorgungsbereiche im Markt Roßtal	3
Abbildung 3:	Lageplan (Google-Kartendaten 2010).....	6
Abbildung 4:	VGN Linienfahrplan für den Landkreis Fürth 2010	7
Abbildung 5:	Bevölkerungsentwicklung 1960 bis 2008	8
Abbildung 6:	Entwicklung der unter 6-Jährigen im Markt Roßtal	10
Abbildung 7:	Entwicklung der 65-Jährigen und Älteren im Markt Roßtal	10
Abbildung 8:	Entwicklung der Beschäftigten 1980 bis 2008	12
Abbildung 9:	Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen	13
Abbildung 10:	Entwicklung der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe.....	13
Abbildung 11:	Entwicklung der Beschäftigten im Handel, Gastgewerbe und Verkehr.....	14
Abbildung 12:	Entwicklung der Beschäftigten im Dienstleistungssektor	14
Abbildung 13:	Strukturkarte zum LEP 2006 (Ausschnitt)	16
Abbildung 14:	Zentrale Orte, Nahbereiche und Siedlungsschwerpunkte (Ausschnitt RP 7)	18
Abbildung 15:	Flächennutzungsplan des Marktes Roßtal (Ausschnitt Hauptort)	19
Abbildung 16:	Luftbild des historischen Ortskerns Roßtal	21
Abbildung 17:	Sanierungsgebiets „Altort Roßtal“ und Untersuchungsgebiet „Unterer Markt“	22
Abbildung 18:	Standorte nach Betriebsform, Markt Roßtal (Gesamtort)	24
Abbildung 19:	Standorte nach Betriebsform, Markt Roßtal (Hauptort)	25
Abbildung 20:	Verkaufsfläche im Einzelhandel insgesamt	26
Abbildung 21:	Verkaufsfläche nach Sortimentsbereichen	27
Abbildung 22:	Verkaufsfläche im Sortiment periodischer Bedarf.....	28
Abbildung 23:	Verkaufsfläche im Sortiment Technik	29
Abbildung 24:	Verkaufsfläche im Sortiment Haushalts- und persönlicher Bedarf	30
Abbildung 25:	Verkaufsfläche im Sortiment Heimwerker- und Gartenbedarf	31
Abbildung 26:	Verkaufsfläche im Sortiment Textilien und Schuhe	32
Abbildung 27:	Verkaufsfläche im Sortiment Möbel und Einrichtungsbedarf	33
Abbildung 28:	Zukunftsplanungen Unternehmen, Markt Roßtal	34
Abbildung 29:	Eigene Standortbewertung durch Unternehmen, Markt Roßtal	35
Abbildung 30:	Zukunftsbewertung der Unternehmensstandorte, Markt Roßtal	36
Abbildung 31:	Struktur der befragten Haushalte, Markt Roßtal	37
Abbildung 32:	Einkaufsorte der Bevölkerung, Markt Roßtal	37
Abbildung 33:	Dienstleistungsbezogene Betätigungsorte, Markt Roßtal	38
Abbildung 34:	Herkunft der Passanten	39
Abbildung 35:	Gründe für den Einkauf im Markt Roßtal	40
Abbildung 36:	Stärkenanalyse des Marktes Roßtal	41
Abbildung 37:	Schwächeanalyse des Marktes Roßtal	42
Abbildung 38:	Fehlende Einrichtungen im Markt Roßtal.....	42
Abbildung 39:	Themenschwerpunkte der Stadtentwicklung, Markt Roßtal	43

Abbildung 40:	Kaufkraftbilanz, Markt Roßtal	44
Abbildung 41:	Kaufkraft- und Umsatzgrößen, Markt Roßtal	47
Abbildung 42:	Kaufkraftzufluss der Sortimentsbereiche, Markt Roßtal	47
Abbildung 43:	Kaufkraftabfluss der, Markt Roßtal	48
Abbildung 44:	Sortimentsbezogener Bindungsanteil, Markt Roßtal	48
Abbildung 45:	Sortimentsbezogene Zentralität, Markt Roßtal	49
Abbildung 46:	Vorhandenes Bindungspotenzial nach Sortimentsbereichen, Markt Roßtal	50
Abbildung 47:	Standort Oberer Markt	54
Abbildung 48:	Standort Unterer Markt	57
Abbildung 49:	Standort Pelzleinstraße	60
Abbildung 50:	Standort Gewerbering	62
Abbildung 51:	Standort Großweismannsdorf	64
Abbildung 52:	Fußläufiger Einzugsbereich der größten Lebensmittelmärkte	66
Abbildung 53:	Zentraler Versorgungsbereich „Ortszentrum Roßtal“	99
Abbildung 54:	Nahversorgungszentrum „Untere Bahnhofstraße“	100
Abbildung 55:	Nahversorgungszentrum „Großweismannsdorf“	102
Abbildung 56:	Nahversorgungszentrum „Bahnhof Roßtal“	103

Tabellen im Text

Tabelle 1:	Bevölkerungszahlen und –entwicklung seit 1998	9
Tabelle 2:	Altersstruktur am 31.12.2008	9
Tabelle 3:	Arbeitsplatzzentralität	11
Tabelle 4:	Einzelhandelstypen und Baugebiete nach BauNVO (aus BUNZEL 2009)	20
Tabelle 5:	Kaufkraft in den Sortimentsbereichen	45
Tabelle 6:	Roßtals Kaufkraftdaten nach Sortimentsbereichen	46
Tabelle 7:	Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale nach Sortimentsgruppen	51
Tabelle 8:	Stärken und Schwächen des Standorts Oberer Markt	56
Tabelle 9:	Stärken und Schwächen des Standorts Unterer Markt	59
Tabelle 10:	Stärken und Schwächen des Standorts Westliche Pelzleinstraße	61
Tabelle 11:	Stärken und Schwächen des Standorts Gewerbering	63
Tabelle 12:	Stärken und Schwächen des Standorts Großweismannsdorf	65
Tabelle 13:	Rangfolge der möglichen neuen Einzelhandelsstandorte	95

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Inhalt und Ziele des vorliegenden Konzepts

Die Stärkung des historischen Ortszentrums ist ein wichtiges Ziel für den Markt Roßtal. Eine für die Ortsmitte „verträgliche“ Einzelhandelsentwicklung trägt dazu bei, dessen Attraktivität und Lebendigkeit dauerhaft zu sichern.

Das vorliegende Konzept gibt Antwort auf die Fragen, wie eine „verträgliche“ Entwicklung des Einzelhandels im Markt Roßtal in der Praxis aussehen kann:

- Erfüllt der Markt Roßtal seine Funktionen als Unterzentrum?
- Wie ist die Bevölkerung Roßtals mit Gütern des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs versorgt?
- Wo ergeben sich Versorgungslücken, in welchen Bereichen besteht möglicherweise ein Überangebot?
- Welche Standorte eignen sich für die Ansiedlung von zusätzlichem Einzelhandel? Welche Standorte sollten gestärkt werden?
- Welche Ausschlusskriterien gibt es für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben?
- Wo möchte der Markt Roßtal zukünftig den Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung setzen?
- Muss das historische Ortszentrum vor Einzelhandelsbetrieben an anderer Stelle geschützt werden? Und wie kann dies gegebenenfalls geschehen?

Auf der Grundlage einer differenzierten Erfassung und Bewertung der Einzelhandelsstrukturen werden im Ergebnis dieses Konzepts konkrete Ziele für die Entwicklung des Einzelhandels im Markt Roßtal benannt.

Nach deren Billigung durch die Gemeinde sind diese im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Als so genannte „informelle Planung“ und „interner Selbstbindungsplan“ der Marktgemeinde soll das Konzept zu mehr Planungssicherheit und Verlässlichkeit für Einzelhandel, Eigentümer, Investoren und Gemeindeverwaltung beitragen.

Eine unmittelbare Rechtswirkung nach außen entwickelt das Konzept aber nicht. Es werden weder bestehenden Baurechte aufgehoben, noch neue geschaffen. Dies bedarf der Umsetzung der Entwicklungsziele durch formelle Bauleitplanungen und Baugenehmigungsentscheidungen.

1.2 Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels

Vielerorts hat der Strukturwandel im Einzelhandel und insbesondere in der Lebensmittelbranche bereits zu gravierenden Problemen für die Ortszentren und die Nahversorgung der Bevölkerung geführt.

Mit der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Novelle des BauGB wurden deshalb die planungsrechtlichen Instrumente ergänzt, um bei Bedarf zentrale Versorgungsbereiche schützen und die Einzelhandelsentwicklung mit Mitteln der Bauleitplanung steuern zu können.

Voraussetzung dafür ist, dass die vorhandene Einzelhandelsstruktur zuvor differenziert erfasst und bewertet und daraus abgeleitet konkrete Ziele

für die Entwicklung des Einzelhandels benannt wurden. Dies geschieht mit dem vorliegenden Konzept entsprechend der Difu-Arbeitshilfe zur „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“¹.

Nach Billigung durch den Markt Roßtal kann das vorliegende Konzept als städtebauliche Rechtfertigung zur Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne und als wichtige Abwägungsgrundlage dienen. Auf dessen Grundlage ist es grundsätzlich möglich

- planerisch gewollte Einzelhandelsstandorte zu sichern und zu entwickeln (Positivplanungen) bzw.
- zentrenrelevanten Einzelhandel an ungewollten Standorten auszuschließen oder zu beschränken (Ausschlussplanungen).

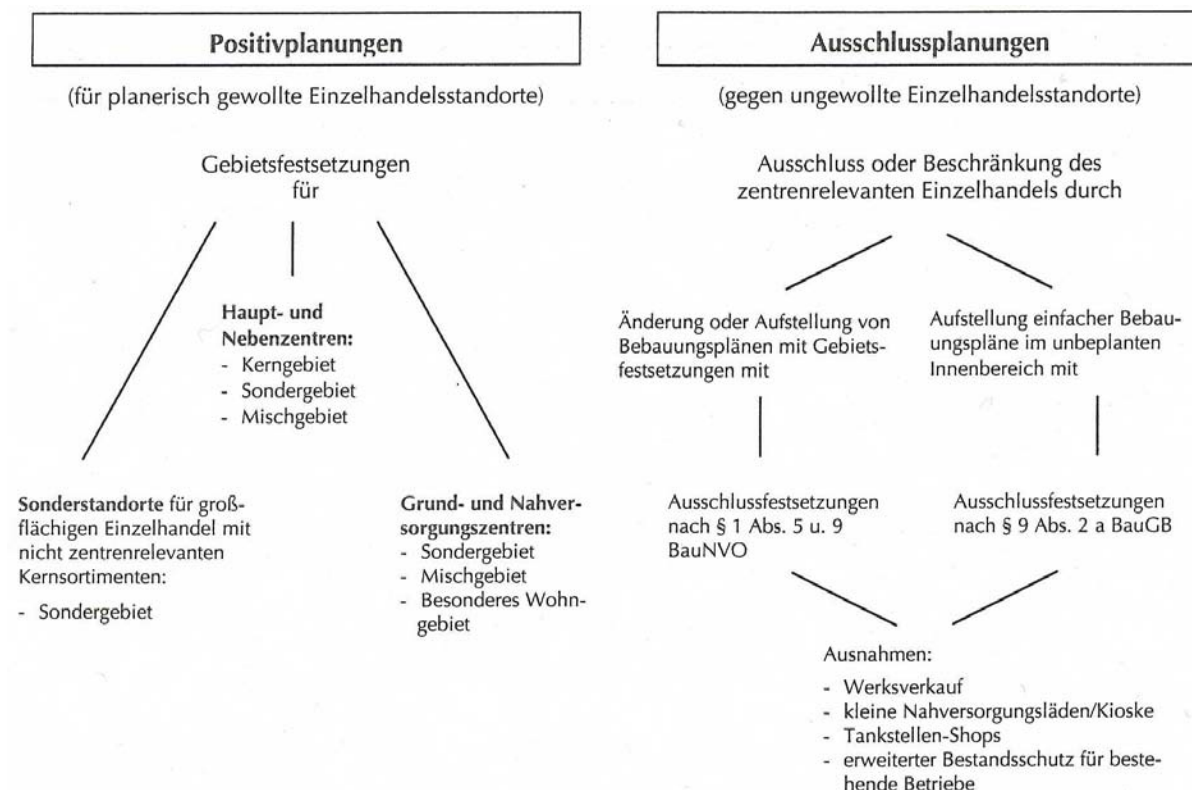


Abbildung 1: Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels (aus BUNZEL 2009)

Damit das Einzelhandelskonzept seine Steuerungskraft und städtebauliche Legitimationswirkung entfaltet, muss es bauleitplanerisch konsequent umgesetzt werden.

Dies muss allerdings nicht flächendeckend und in einem Zuge erfolgen. Stattdessen kann sich der Markt Roßtal darauf beschränken, nur dort bauleitplanerisch aktiv zu werden, wo konkreter Handlungsbedarf besteht. Dies wäre zum Beispiel der Fall, wenn Ansiedelungsabsichten deutlich werden, die dem Konzept widersprechen.

1 Vgl. Bunzel, Arno u.a.: Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Difu-Arbeitshilfe. Deutsches Institut für Urbanistik GmbH. Berlin, Januar 2009

1.3 Definitionen

1.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs anzulegen sind, ist bisher rechtlich nicht eindeutig geklärt. Einigkeit besteht jedoch darüber, dass sich ein zentraler Versorgungsbereich auszeichnet durch

- ein **vielfältiges und dichtes Angebot an** öffentlichen und privaten **Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen** der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels,
- eine **städtebaulich integrierte Lage** innerhalb des Siedlungsbereichs und
- eine **gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz**.

Unumstritten ist auch, dass der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ **Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufen** umfassen kann, die im Sinne des Baugesetzbuchs schützenswert sind.

Für den Markt Roßtal bietet es sich an, zwischen zwei Stufen zu unterscheiden:

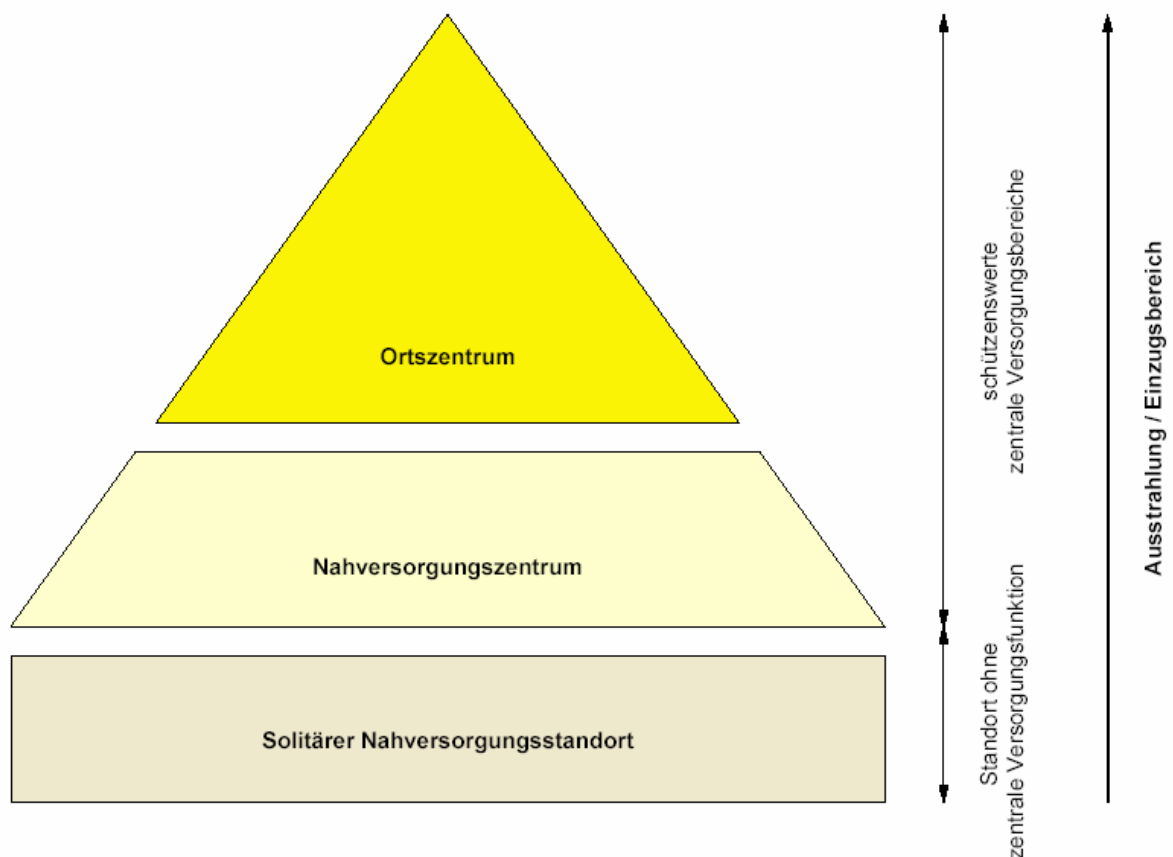


Abbildung 2: Hierarchie der zentralen Versorgungsbereiche im Markt Roßtal

1.3.2 Einzelhandel

Einzelhandel ist der Absatz von Gütern an Endverbraucher durch spezielle Handelsbetriebe, die die Waren vom Großhandel oder vom Produzenten beziehen und in der Regel ohne Be- und Verarbeitung weitergeben. Weitere wichtige Funktionen des Einzelhandels sind: Warentransport, Lagerhaltung, Sortimentsbildung, Werbung, Verkauf mit persönlicher Beratung, Marktforschung, Vorfinanzierung, Kreditierung.

Zum Einzelhandel gehören außer dem Laden- und dem ambulanten Handel auch Versandhandel und Automatenverkauf. Traditionelle Betriebsformen: **Fachgeschäft** (branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment), **Spezialgeschäft** (bestimmter Sortimentsausschnitt in großer Tiefe), **Warenhäuser und Kaufhäuser** (großflächige Mehrbranchengeschäfte), **Discounter** (enges, auf raschen Umschlag ausgerichtetes Sortiment zu niedrig kalkulierten Preisen), **Fachmarkt** (Sortiment aus einem Waren-, Bedarfs- oder Zielgruppenbereich bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau), **Selbstbedienungswarenhaus** (umfassendes Sortiment, ganz oder überwiegend Selbstbedienung, Dauerniedrig- oder Sonderangebotspreispolitik mit hoher Werbeaktivität).

Die Großbetriebe des Einzelhandels genießen die Vorteile des Groß- (Gemeinschafts-) Einkaufs, die mittleren und kleineren sind vielfach in Einkaufsgenossenschaften zusammengeschlossen. Der anhaltende Konzentrationsprozess (v. a. im Lebens- und Genussmittelbereich) führt zu immer größeren Unternehmenseinheiten, abnehmender Beschäftigtenzahl, wachsendem Gewicht von Warenhäusern und Filialbetrieben gegenüber kleineren Fachgeschäften, aber auch zu neuen Formen der Kooperation. Rechtliche Regelungen, die Standort und Entwicklung des Einzelhandels beeinflussen, sind u. a. Raumordnungsgesetz, Landesplanungsgesetz, Ladenschluss sowie die im Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb fixierten Regelungen bezüglich Werbe- und Preiswettbewerb.

1.3.3 Kaufkraft

Kaufkraft wird in zwei verschiedenen Arten definiert. Zum einen die **allgemeine Kaufkraft** und zum anderen die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft**. Für die vorliegende Untersuchung, die sich schwerpunktmäßig mit dem Einzelhandel auseinandersetzt, ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Bedeutung.

Allgemeine Kaufkraft

Die allgemeine Kaufkraft umfasst alle Nettoeinkünfte und wird aus der Lohn- und Einkommensteuerstatistik berechnet. Berechnet pro Kopf ergibt es den Wert in €, der dem Einzelnen zur Verfügung steht, um alle seine Kosten zu decken, u.a. Miete, Versicherung, Reisen, Dienstleistungen. Ein Orientierungswert für die allgemeine Kaufkraft liegt bei ca. 19.075 € pro Jahr und Einwohner im Bundesdurchschnitt. Spitzenwerte werden in Kreisen wie Starnberg oder München erreicht mit knapp 30.000 €. Der Landkreis Fürth erreicht aktuell eine Kaufkraft pro Kopf von 21.673 € und liegt damit bei einer Kennziffer von 114,3.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist der verbleibende Rest, wenn von der allgemeinen Kaufkraft alle nicht einzelhandelsrelevanten Leistungen (wie Miete, Auto, Versicherungen, Urlaub) bezahlt wurden. Diese einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt 2008 in der Dimension von 5.590 € pro Jahr und Einwohner für den Bundesdurchschnitt. Der Markt Roßtal erreicht 2008 eine Kaufkraft-Kennziffer von 106,7, was einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 5.965 € entspricht.

2 MARKT ROßTAL – DATEN UND FAKTEN

2.1 Lage im Raum

Die Marktgemeinde Roßtal liegt im Zentrum des Regierungsbezirks Mittelfranken, an der südlichen Grenze des Landkreises Fürth zu den Landkreisen Ansbach und Roth, und ist Teil der Metropolregion Nürnberg.

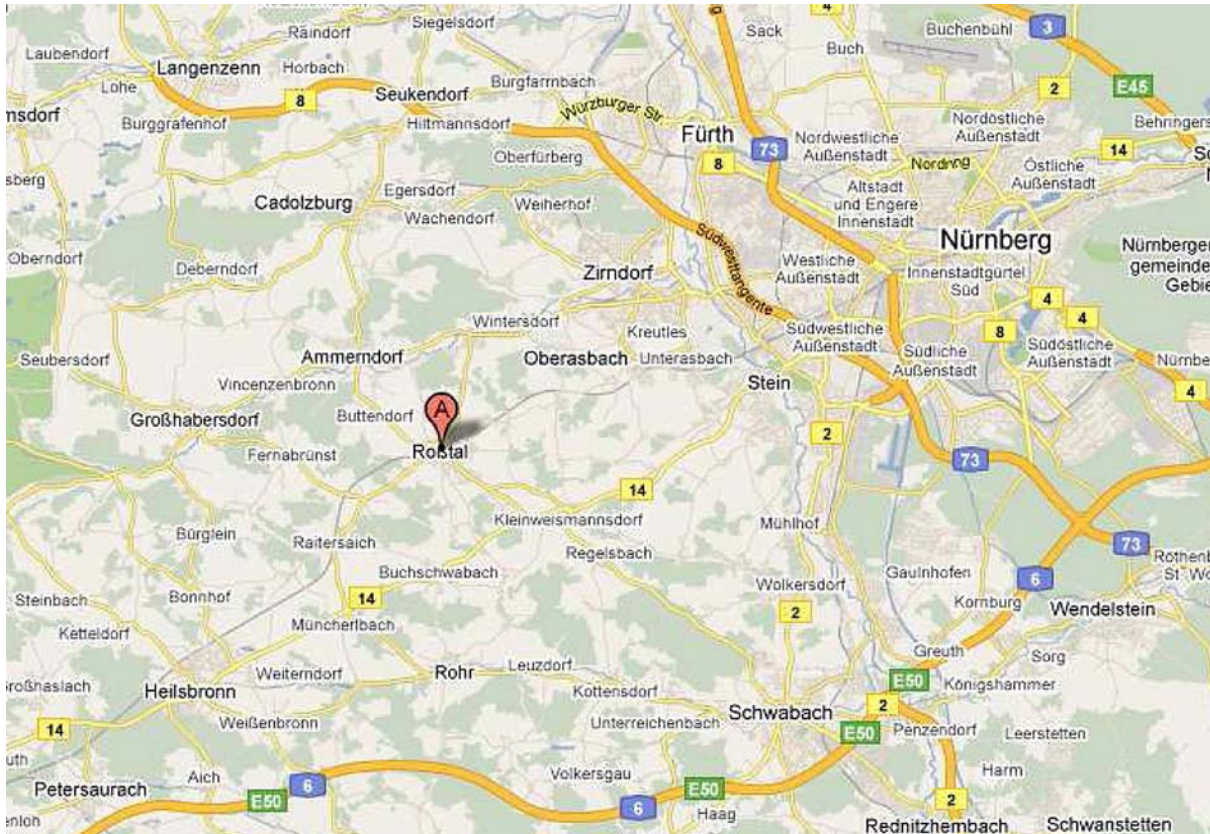


Abbildung 3: Lageplan (Google-Kartendaten 2010)

Die Stadtzentren von Nürnberg (ca. 15 km Luftlinie), Fürth (ca. 12 km) oder Schwabach (ca. 12 km) sind vom Ortszentrum Roßtal in einer Fahrzeit von weniger als 30 Minuten zu erreichen.

2.2 Verkehrsanbindung

Die Bundesstraße B 14 (Nürnberg - Ansbach) verläuft ca. 3 km südlich des Hauptorts durch die Ortsteile Großweismannsdorf und Buchschwabach und führt unmittelbar zu den Anschlussstellen Nürnberg-Schweinau an die Bundesautobahn A 73 (Nürnberg – Erfurt) bzw. zur AS Neuendertelsau an die A 6 (Nürnberg – Heilbronn).

Der Hauptort selbst ist durch die Staatsstraße St 2409 (Weinzierlein – B 14) und die Kreisstraßen FÜ 15 (Roßtal – Ammerndorf) bzw. FÜ 22 (Anwanden – Clarsbach – B 14) an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Der Markt Roßtal ist in das Tarifsystem des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) integriert. Die Regionalbahnlinie R 7 (Nürnberg - Ansbach - Schnellendorf) verbindet Roßtal mindestens im Stundentakt mit Nürnberg und Ansbach und hält innerhalb des Gemeindegebietes an den Bahnhöfen Roßtal, Roßtal-Wegbrücke und Raitersaich. Bis voraussichtlich 2010 soll der Schienenverkehr zwischen Nürnberg und Ansbach auf S-Bahnbetrieb durch die neue Linie S 4 umgestellt werden.

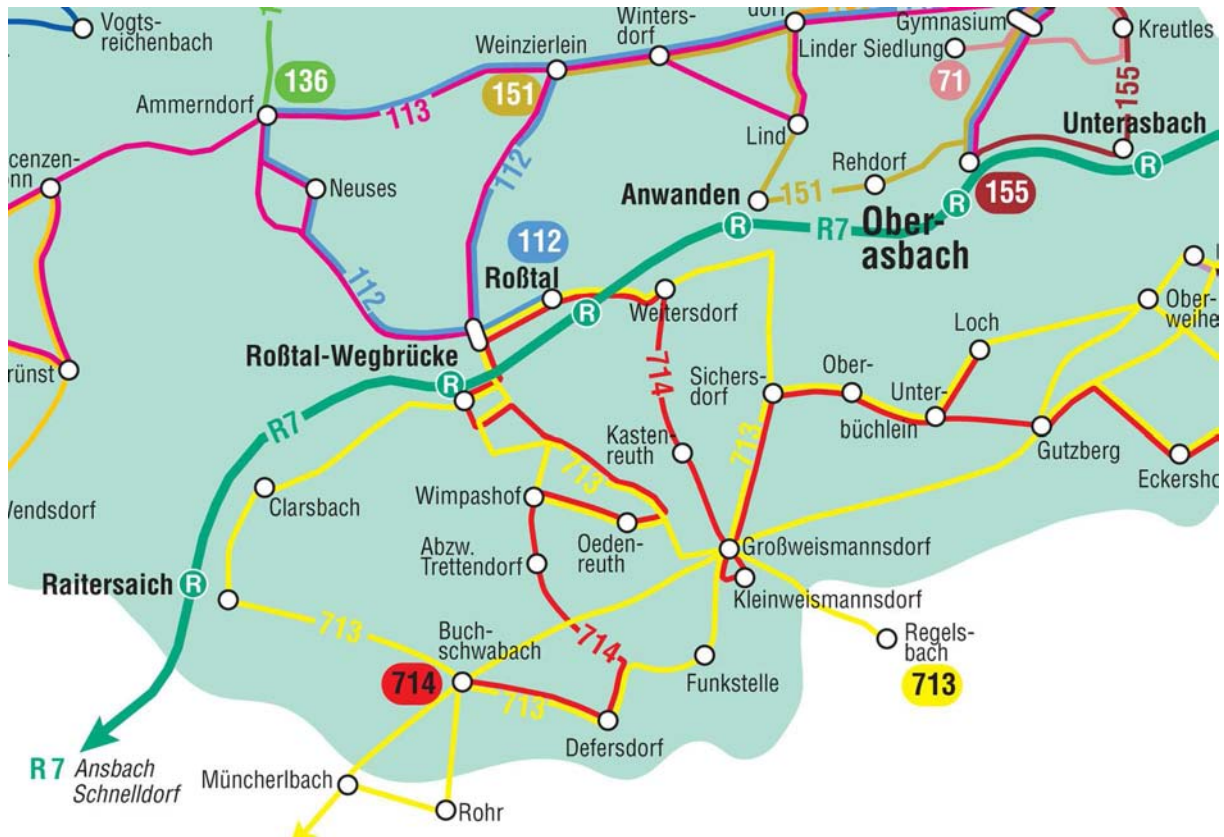


Abbildung 4: VGN Linienfahrplan für den Landkreis Fürth 2010

Ergänzt wird das ÖPNV Netz durch die Regionalbuslinien 112 (Fürth - Roßtal), 113 (Nürnberg - Roßtal - Großhabersdorf - Unternbibert), 713 (Nürnberg - Roßtal - Heilsbronn) und 714 (Stein - Roßtal - Buchschwabach).

2.3 Entwicklungstendenzen

Die Nähe zum Ballungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen und die gute Verkehrsanbindung haben dazu beigetragen, dass sich die Marktgemeinde Roßtal in den vergangenen Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt hat.

Zunehmend übernehmen insbesondere der Kernort Roßtal und das historische Ortszentrums wichtige Versorgungsfunktionen über die Grenzen der Gemeinde hinaus.

Mit Inkrafttreten der 13. Änderung des Regionalplans für die Industrieregion Mittelfranken (RP 7)² im Dezember 2007 wurde der Markt Roßtal daher vom Klein- zum Unterzentrum aufgestuft.

2.3.1 Einwohner und Altersstruktur

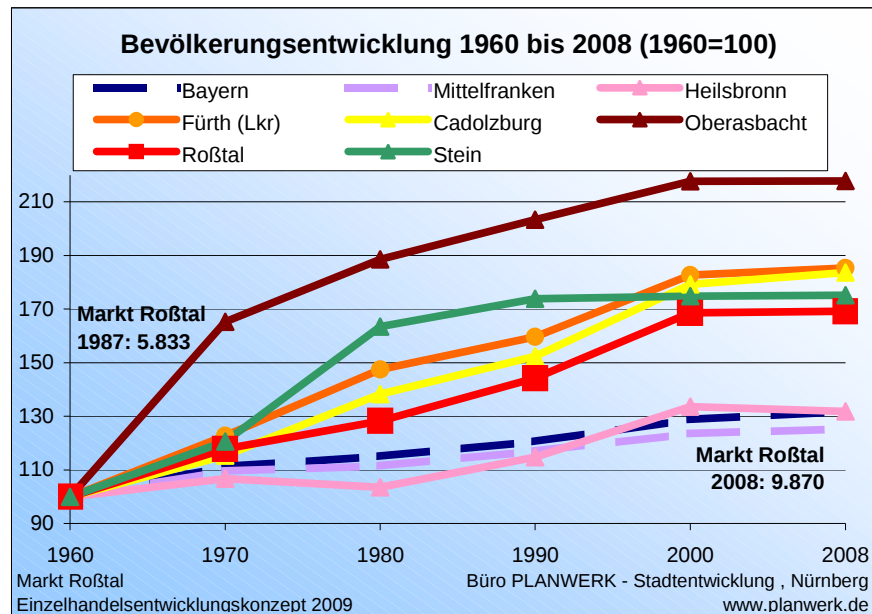


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 1960 bis 2008

Seit Ende der 1960er Jahre (5.833 EW am 31.12.1960) hat sich die Zahl der Hauptwohnsitze Markt Roßtal um ca. 70% erhöht (9.870 EW am 31.12.2008). Das Bevölkerungswachstum in Roßtal verläuft im regionalen Vergleich zu den umliegenden Zentren schwächer, liegt allerdings über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum Mittelfrankens und Bayerns³.

Für den Zeitraum 1998 – 2008 ist zwar ein deutlich verlangsames Bevölkerungswachstum festzustellen, es fällt aber auf, dass dieses immer noch über den Werten für den Landkreis Fürth bzw. den Regierungsbezirk Mittelfranken lag⁴.

Prognosen für die Europäische Metropolregion Nürnberg⁵ gehen davon aus, dass die Bevölkerung im gesamten Landkreis Fürth bis zum Jahr 2021 auf rund 117.000 Einwohner steigen wird, das würde gegenüber 2005 einem Wachstum von etwa 2,5% entsprechen und in etwa der Wachstumsrate in der Marktgemeinde Roßtal zwischen 1998 und 2008.

2 Vgl. Planungsverband Industrieregion Mittelfranken: Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken (7). Fortschreibung. 13. Änderung vom 01.12.2007. Nürnberg 2007.

3 Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Gemeindedaten. Ausgabe 2007. München.

4 Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: Indikatorenkatalog der Landes- und Regionalplanung in Bayern. INKA@online. München 2010.

5 Vgl. Europäische Metropolregion Nürnberg (Hrsg.), Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth (Bearb.): Regional-Monitor 2007. Nürnberg 2007.

Der Zuzug junger Familien spiegelt sich wider in der Altersstruktur der Wohnbevölkerung. Für den Markt Roßtal fallen ein vergleichsweise hoher Anteil von Kindern und Jugendlichen bis unter 18 Jahren und der relativ hohe Anteil von Personen von 65 und mehr Jahren auf⁴.

	Markt Roßtal	Landkreis FÜ	Industrieregion (7)	Bezirk Mfr
Einwohner				
31.12.1998	9.640	113.683	1.265.017	1.678.535
31.12.2008	9.870	114.496	1.299.016	1.712.405
1998-2008 in %	+ 2,4%	+ 0,7%	+ 2,7%	+ 2,0%

Tabelle 1: Bevölkerungszahlen und –entwicklung seit 1998

Es ist damit zu rechnen, dass sich der europaweit feststellbare Trend zur Überalterung der Gesellschaft auch im Markt Roßtal bemerkbar macht. Für den Landkreis Fürth werden von 2005 bis 2021 ein Rückgang der Jugendquote um 2,4% und ein Anstieg der Seniorenquote um 7% vorher gesagt⁵.

	Markt Roßtal	Landkreis FÜ	Industrieregion (7)	Bezirk Mfr
Altersstruktur				
Einwohner unter 6 Jahren	5,0%	4,8%	5,0%	5,1%
6 bis unter 18	13,0%	12,3%	11,5%	12,2%
18 bis unter 65	61,7%	62,9%	63,6%	62,9%
65 und älter	20,3%	20,0%	19,9%	19,9%

Tabelle 2: Altersstruktur am 31.12.2008

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die Überalterungstendenzen im Markt Roßtal. Die Zahl der unter 6-Jährigen ist seit 2001 rückläufig, gleichzeitig steigt die Zahl der 65-Jährigen und Älteren kontinuierlich an.

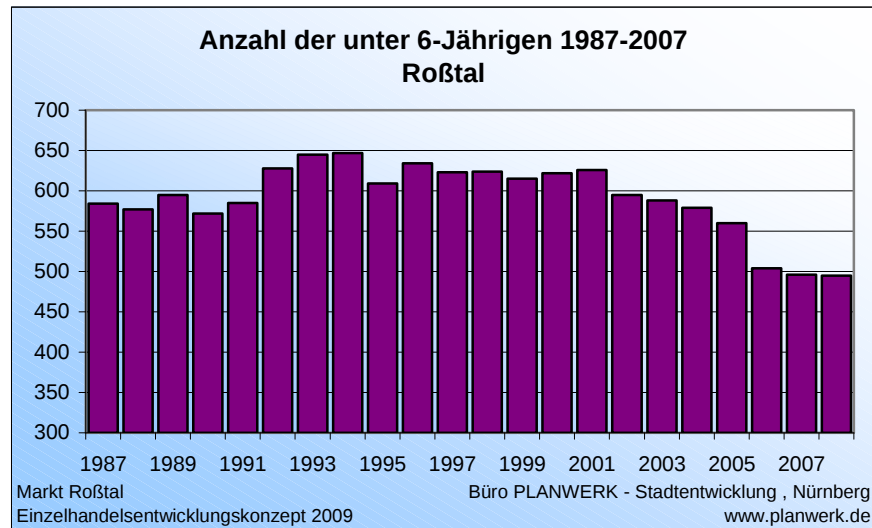


Abbildung 6: Entwicklung der unter 6-Jährigen im Markt Roßtal

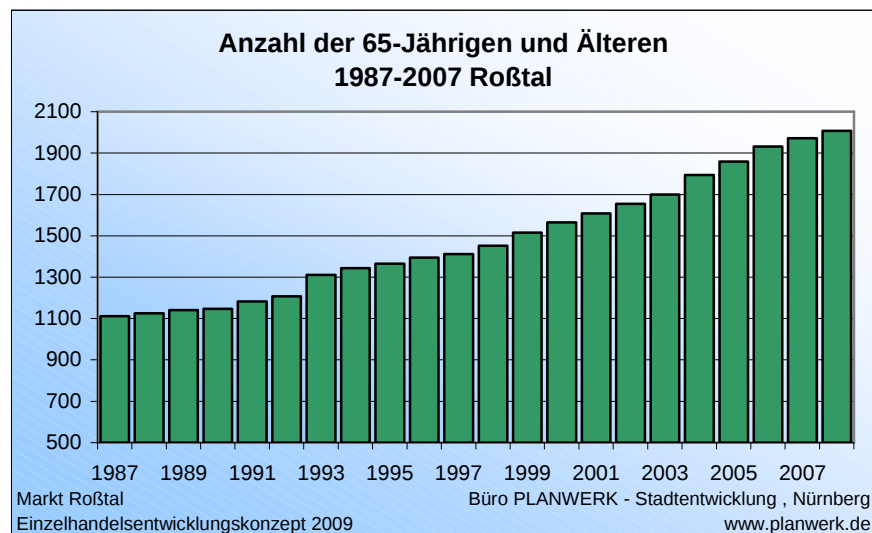


Abbildung 7: Entwicklung der 65-Jährigen und Älteren im Markt Roßtal

Der demographische Wandel hat zu einer Auswirkung auf das Nachfrageverhalten der Bevölkerung bezüglich Einzelhandel und Dienstleistungen, gleichzeitig führt eine zunehmende Überalterung der Bewohner zu neuen Herausforderungen im Bereich der Nahversorgung, da vor allen Dingen ältere Menschen ein erkennbar anderes Mobilitätsverhalten aufweisen.

2.3.2 Arbeitsplätze und Pendler

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (BES) am Arbeitsort Roßtal hat gegenüber 2003 geringfügig abgenommen. Dieser Verlust an Arbeitsplatzzentralität äußert sich auch in einem Rückgang der Einpendler- und Nichtpendlerzahlen bei gleichzeitigem Anstieg der Zahl der Auspendler⁴.

Gemäß Anhang 4 zum Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP)⁶ werden 2.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und 1.200 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Einpendler als Mindestausstattung für ein Unterzentrum gefordert. In diesem Punkt besteht für den Markt Roßtal Nachholbedarf.

	Markt Roßtal	Landkreis FÜ	Industrieregion (7)	Bezirk Mfr
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (BES)				
2003	984	20.263	511.882	635.688
2008	922	19.986	535.658	663.955
2003-2008 in %	- 6,3%	- 1,4%	+ 4,6%	+ 4,4%
Pendler 2008				
Einpendler	469	14.278	327.839	409.513
Auspendler	3.226	36.456	258.413	362.827
Pendlersaldo	- 2.757	- 22.178	69.426	46.686
Veränderungen 2003 - 2008				
der Einpendler in %	- 7,1	1,1	8,0	8,1
der Auspendler in %	3,2	3,5	7,6	8,0
der Nichtpendler in %	- 5,4	- 7,1	- 0,3	- 0,9

Tabelle 3: Arbeitsplatzzentralität

6 Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern. München 2006.

2.3.3 Bestandsanalyse Wirtschaft

Einen wichtigen Hintergrund für die Analyse der wirtschaftlichen Situation im Markt Roßtal bildet die Entwicklung der Beschäftigung in den vergangenen Jahrzehnten und dabei die Differenzierung nach den einzelnen Wirtschaftssektoren.

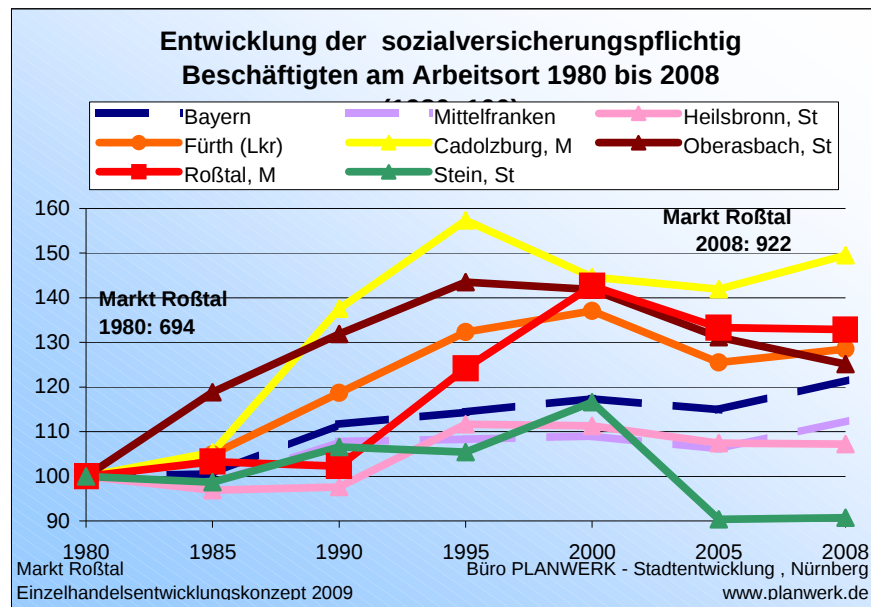


Abbildung 8: Entwicklung der Beschäftigten 1980 bis 2008

Die Gesamtbeschäftigung im Markt Roßtal weist eine positive Bilanz auf. Roßtal liegt Ende 2008 bei einer Beschäftigtenzahl von 33% über dem Stand von 1980. Im Vergleich mit anderen Kommunen in der Region (siehe Abb. 8) zeigt sich, dass die Entwicklung des Marktes Roßtals in der Gesamtbeschäftigung überdurchschnittlich verläuft.

Betrachtet man die sektorale Gliederung der Beschäftigung im Markt Roßtal, wird deutlich, dass rund die Hälfte der Beschäftigten im Bereich der Dienstleistungen tätig ist. Damit liegt Roßtal sogar noch über den Durchschnittswerten von Mittelfranken und Bayern und führt den regionalen Vergleich an. Dies macht deutlich, dass der Strukturwandel, der bundesweit zu beobachten ist, in Roßtal bereits sehr weit fortgeschritten ist.

Mit gut 22% der Beschäftigten im Bereich Handel und Verkehr weist Roßtal einen eher durchschnittlichen Anteil auf.

Im Bereich des produzierenden Gewerbes liegt Roßtal mit 30% unter dem bayerischen Durchschnitt.

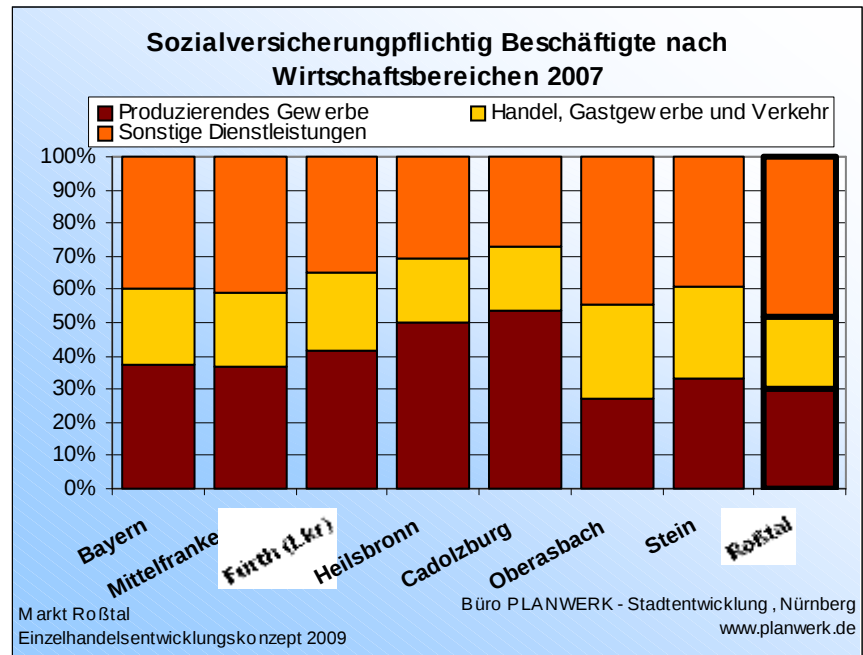


Abbildung 9: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen

Produzierendes Gewerbe

Die Situation im produzierenden Gewerbe ist bayernweit von Rückgängen gekennzeichnet. Der Strukturwandel hin zur Dienstleistungsgesellschaft zeigt überall seine Spuren. Mit einem Rückgang der Beschäftigten 2007 um ein Drittel gegenüber dem Stand im Jahr 1998 zeigt sich dieser Wandel in Roßtal im regionalen Vergleich besonders drastisch. Selbst im gesamten Landkreis liegt der Wert für 2007 gerade mal bei 87% von 1998, und bayernweit sind es ca. 93%, was somit einem Rückgang von 7% entspricht.

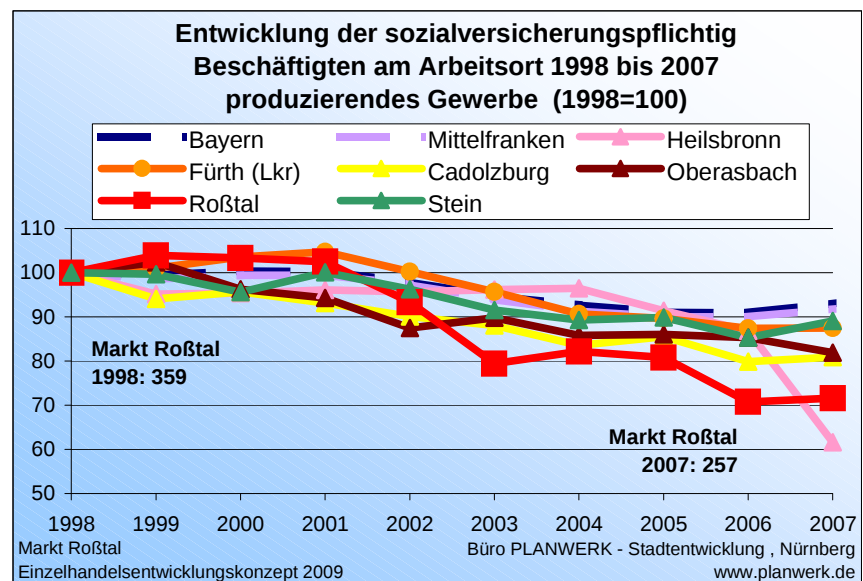


Abbildung 10: Entwicklung der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe

Handel und Verkehr

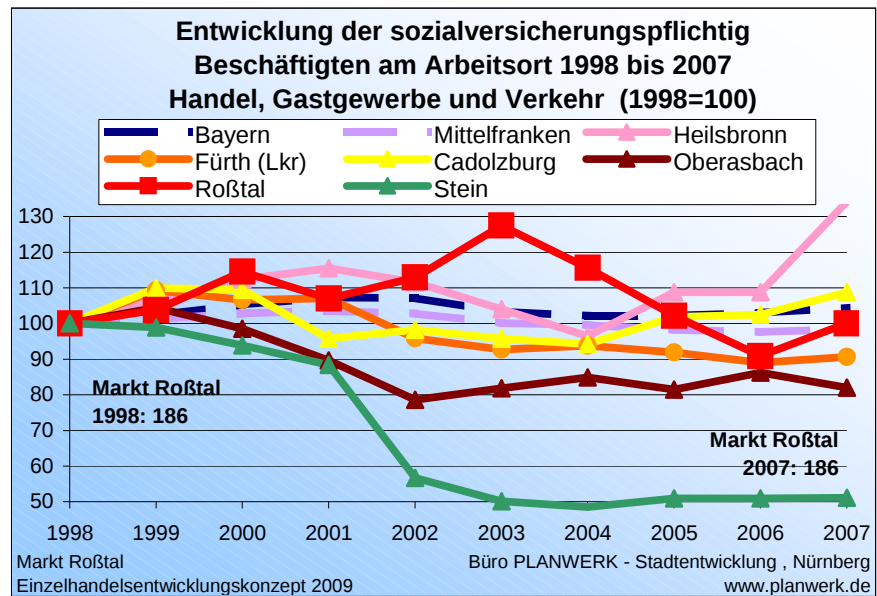


Abbildung 11: Entwicklung der Beschäftigten im Handel, Gastgewerbe und Verkehr

Der Wirtschaftssektor Handel und Verkehr erreichte 2003 einen Pik mit einem Zuwachs von 27% gegenüber 1998. Von 2003 - 2006 fiel die Zahl der Beschäftigten im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr um 36%. Im Jahr 2007 wurde der Wert von 1998 erreicht, die Zahl der Beschäftigten liegt bei 186. Im landkreisweiten Durchschnitt ging die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Handel, Gastgewerbe und Verkehr um 9% zurück.

Dienstleistungen

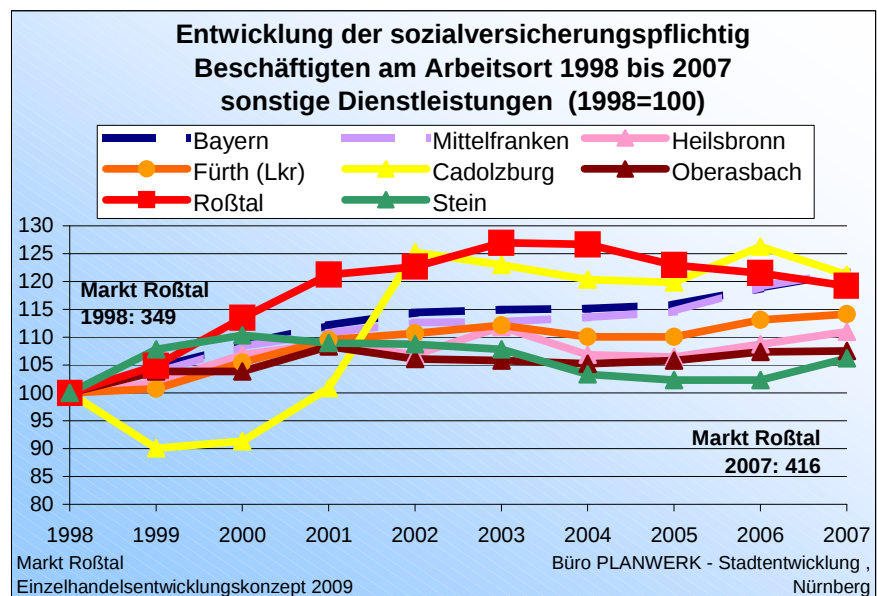


Abbildung 12: Entwicklung der Beschäftigten im Dienstleistungssektor

Die Situation im Wirtschaftssektor der Dienstleistungen ist grundsätzlich ein Beleg des Strukturwandels. In Bayern und Mittelfranken stieg die Zahl der Beschäftigten von 1998-2007 um 22% an, im Landkreis Fürth um 14%. Roßtal liegt mit 19% Wachstum über dem regionalen Durchschnitt und wird nur von Cadolzburg mit einem Wachstum von 21% überholt.

- Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird (LEP, B II, Grundsatz 1.2.1.1).

Die Begründung zum LEP (Seite 126 ff) unterstreicht die Magnetfunktion einer belebten und abwechslungsreichen Einkaufslandschaft für das Ortszentrum und führt aus, dass eine Verdrängung des Einzelhandels in Qualität und Vielfalt aus dem Ortszentrum zu einer erheblichen Schwächung führen würde und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Unterzentrums insgesamt.

Nach den Bestimmungen des LEP kommt der Markt Roßtal auch für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes in Betracht (LEP, B II, Ziel 1.2.1.2). Ein solches Projekt überschreitet die Größe von Einzelhandelsbetrieben, die ausschließlich der verbrauchernahen Versorgung dienen.

Bei Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne von § 11 (3) BauNVO handelt es sich um Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe, deren Realisierung Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung bzw. die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Ortes haben kann.

Derartige Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn das Vorhaben eine Geschossfläche von 1.200 m² überschreitet. Als großflächig gelten in der Regel Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m².

Da großflächige Einzelhandelsbetriebe die Entstehung, Erhaltung und Entwicklung kleinteiliger Geschäftsstrukturen mit vielfältigen Sortimenten beeinträchtigen können, sollen sie in städtebaulich integrierten Lagen mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr realisiert werden (LEP, B II, Ziel 1.2.1.2).

Nach Definition des LEP zeichnet sich ein **städtebaulich integrierter Standort** durch folgende Eigenschaften aus:

- Er liegt in einem - insbesondere baulich verdichteten - Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen.
- Er ist Teil eines planerischen Gesamtkonzepts (unter besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen).
- Er ist an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden oder kann angebunden werden.
- Er ist zumindest bei Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs gut zu Fuß erreichbar.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken (RP 7)⁸ bestimmt Roßtal als Unterzentrum, das so gesichert und entwickelt werden soll, dass es die unterzentralen Versorgungsaufgaben für seinen Nahbereich dauerhaft und möglichst in vollem Umfang erfüllt (RP 7, A III, Ziel 2.2).

In diesem Sinne gilt es für das Unterzentrum Markt Roßtal

- die Einzelhandelszentralität zu sichern (RP 7, A III, Ziel 2.2.1),
- die Arbeitsplatzzentralität zu sichern und weiter zu entwickeln (RP 7, A III, Ziel 2.2.2) sowie
- die Versorgungszentralität durch Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen des Grundbedarfs zu sichern und weiter zu entwickeln (RP 7, A III, Ziel 2.2.3)

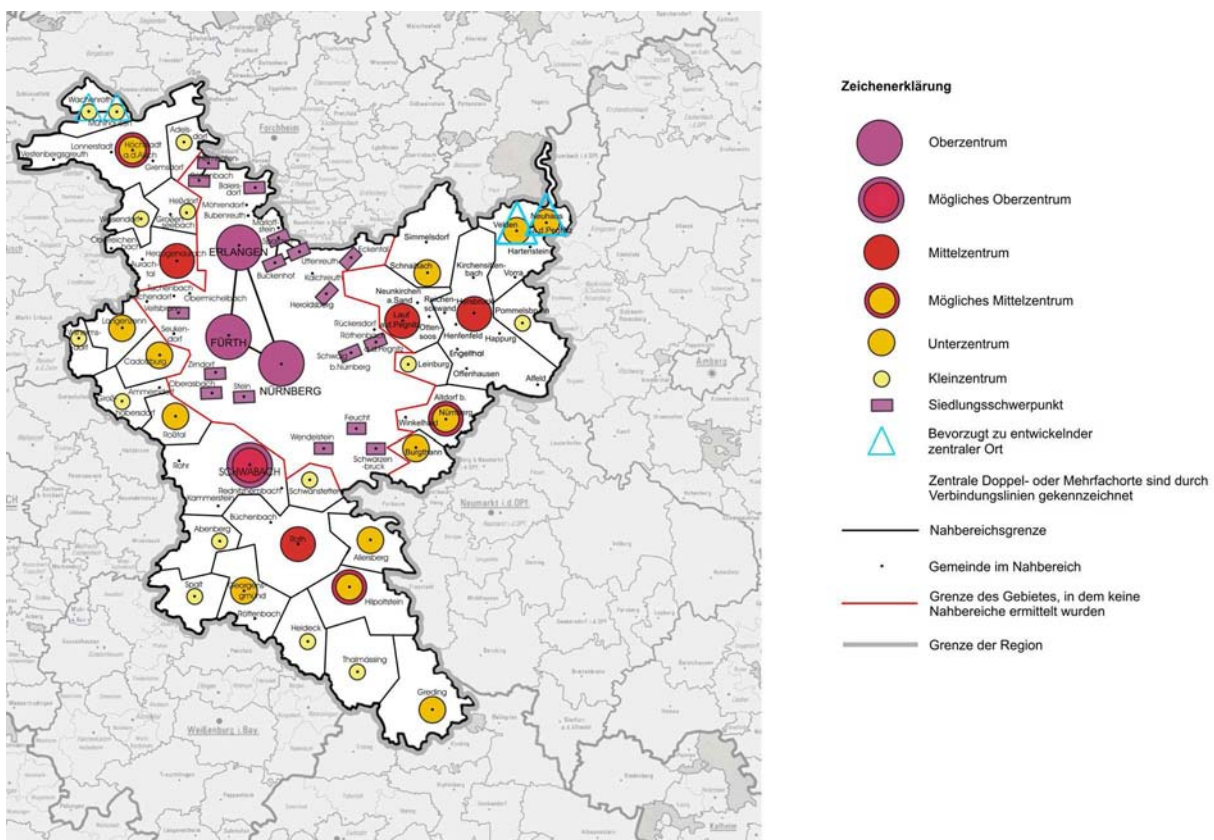


Abbildung 14: Zentrale Orte, Nahbereiche und Siedlungsschwerpunkte (Ausschnitt RP 7)

Entsprechend der Begründung zum RP verfügt das Unterzentrum Roßtal über einen Nahbereich mit mindestens 10.000 Einwohnern und erfüllt die im LEP geforderte Einzelhandelszentralität, die anhand des Einzelhandelsumsatzes 1999 von 25 Mio € (GfK-Schätzung) gemessen wird. Für die Zukunft gilt es, das vorhandene Niveau im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung zumindest zu erhalten.

8 Vgl. Planungsverband Industrieregion Mittelfranken: Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken (7). Fortschreibung. 13. Änderung vom 01.12.2007. Nürnberg 2007.

4 BAULEITPLANUNG UND STÄDTEBAULICHE SANIERUNG

4.1 Kommunale Bauleitplanung

Das Baugesetzbuch ermächtigt die Gemeinden, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in ihrem Gemeindegebiet durch die Aufstellung des Flächennutzungsplans und verbindlicher Bauleitpläne zu steuern, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang Flächen des Gemeindegebietes zur Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen zur Verfügung gestellt werden, obliegt grundsätzlich dem Markt Roßtal.

Die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans (Bebauungsplan) muss aber in jedem Fall städtebaulich gerechtfertigt sein und sollte nachvollziehbar dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechen.

Einzelhandelsgroßprojekte

In den Bauleitplänen des Marktes Roßtal sind bisher keine Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte dargestellt bzw. verbindlich festgesetzt.

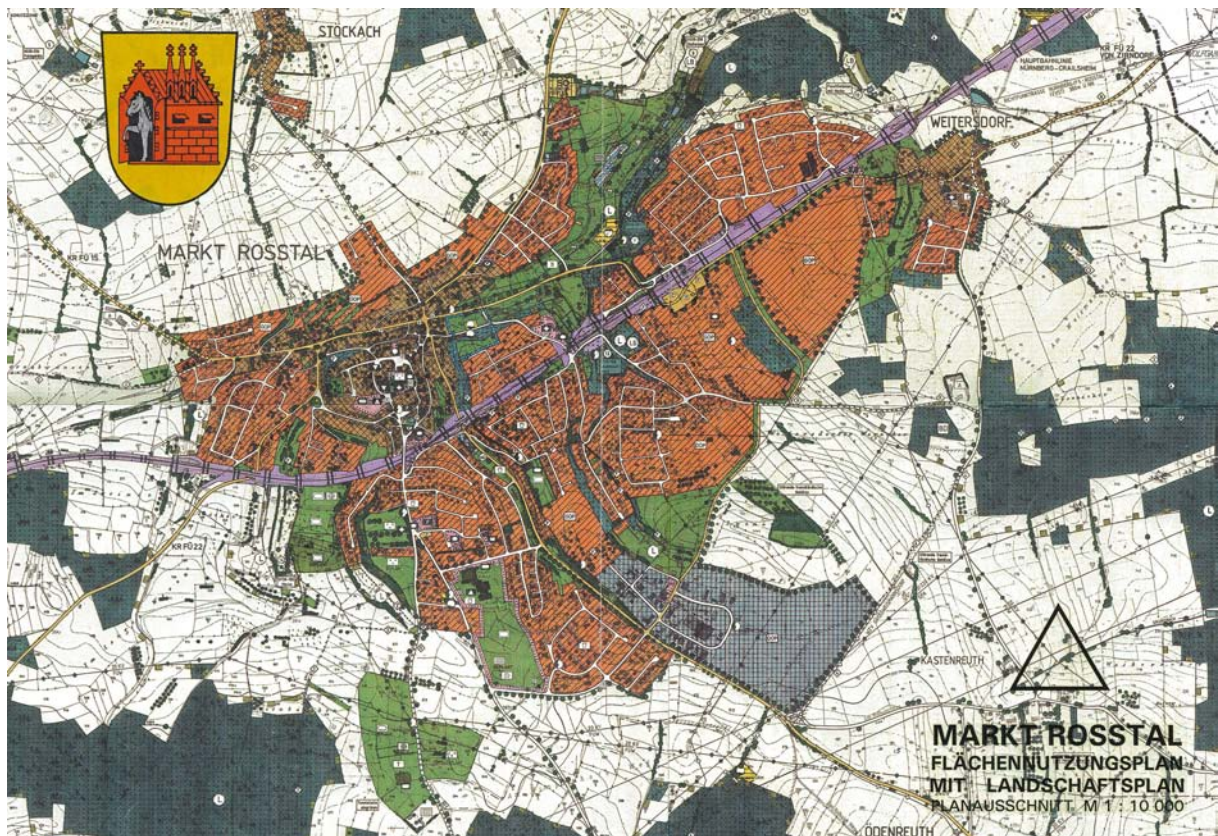


Abbildung 15: Flächennutzungsplan des Marktes Roßtal (Ausschnitt Hauptort)

Die Realisierung eines Vorhabens im Sinne des § 11 (3) BauNVO würde nach derzeitiger Rechtslage eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplans voraussetzen.

Sonstige Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeitsschwelle sind abhängig von der Art der Nutzung und den Bestimmungen der BauNVO grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig oder können ausnahmsweise zugelassen werden.

	WS	WR	WA	WB	MD	MI	MK	GE	GI	SO
Einkaufszentren							X			X*
Großflächige EH-Betriebe ≥ 800 m² Verkaufsfläche							X			X*
EH-Betriebe ≤ 800 m² Verkaufsfläche					X	X	X	X**	X**	X*
Läden				X	X	X	X	X**	X**	X*
Der Versorgung des Gebiets dienende Läden	X		X	X	X	X	X	X**	X**	X*
Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets dienen		A	X	X	X	X	X	X**	X**	X*

Tabelle 4: Einzelhandelstypen und Baugebiete nach BauNVO (aus BUNZEL 2009)

X = allgemein zulässig
 * = bei entsprechender Zweckbestimmung
 ** = als Unterfall der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe
 A = ausnahmsweise zulässig

Der BauNVO liegt dabei die Vorstellung zugrunde, dass sich die Bewohner eines Baugebiets in der Nähe der Wohnung mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen können. Dementsprechend werden die Begriffe „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ und „Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen“ verwendet.

Das Beispiel des Lebensmitteldiscounters am Gewerbering in Roßtal (Bebauungsplan Nr. 7a „An der Nürnberger Straße“, Gewerbegebiet) und die Anfrage zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums im Gewerbegebiet Buchschwabach (Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Buchschwabach“) zeigen, dass in Roßtal aber auch Standorte nachgefragt werden, die nicht verbrauchernah, also nur schwer ohne Pkw erreichbar sind. Die Festsetzungen der o.g. rechtskräftigen Bebauungspläne lassen dies zu.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „An der Unteren Bahnhofstraße“ wird aktuell die Erweiterung der dort vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen vorbereitet.

4.2 Städtebauliche Sanierung

Der Burgberg von Roßtal und dessen nördlich und östlich gelegenen Tal- und Hanglagen bilden das historische Zentrum der Marktgemeinde Roßtal. Hier konzentrieren sich neben Wohn- und Arbeitsstätten bis heute die wichtigsten Versorgungseinrichtungen des Marktes, z.B. die Pfarrkirche St. Laurentius, das Rathaus, die Grundschule Roßtal oder das Heimatmuseum. Ergänzt wird das Angebot an öffentlichen Einrichtungen durch Ladengeschäfte, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.

Von Kriegszerstörungen und unpassenden Modernisierungen der Nachkriegszeit weitgehend verschont, stellt der Burgberg von Roßtal bis heute ein „stadtbauhistorisches Juwel von überregionaler Bedeutung“ dar⁹.



Abbildung 16: Luftbild des historischen Ortskerns Roßtal

Seit mehr als 20 Jahren unternimmt der Markt Roßtal mit Unterstützung der Städtebauförderung erhebliche Anstrengungen, städtebauliche Defizite im historischen Zentrum zu beseitigen und dieses als attraktiven und lebendigen Ortsmittelpunkt weiter zu entwickeln.

9 Vgl. Bodenschatz, Harald und Geisenhof, Johannes / Gruppe DASS: Altorterneuerung Markt Roßtal. Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. Weißenburg – Heuberg 1988.

Seit 1986 wurden annähernd 4,5 Mio € investiert in die

- Modernisierung und Umbau städtebaulich bedeutender Gebäude (z.B. Heimatmuseum, Altes Rathaus, Neues Rathaus, Privatsanierungen),
- Neugestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen (z.B. Fußwege im Alten Friedhof, Buswendeplatz an der Grundschule, Rathausgasse, Schulstraße) und
- Instandsetzung der den Burgberg Roßtal prägenden Stützmauern und Hangbefeestigungen (z.B. An der Schlossmauer und im Bereich der Richtersgasse)¹⁰.

1991 wurde der Obere Markt, auf dem Plateau des Burgbergs, als Sanierungsgebiet festgelegt und beschlossen, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 144 (4) BauGB im so genannten vereinfachten Verfahren durchzuführen.

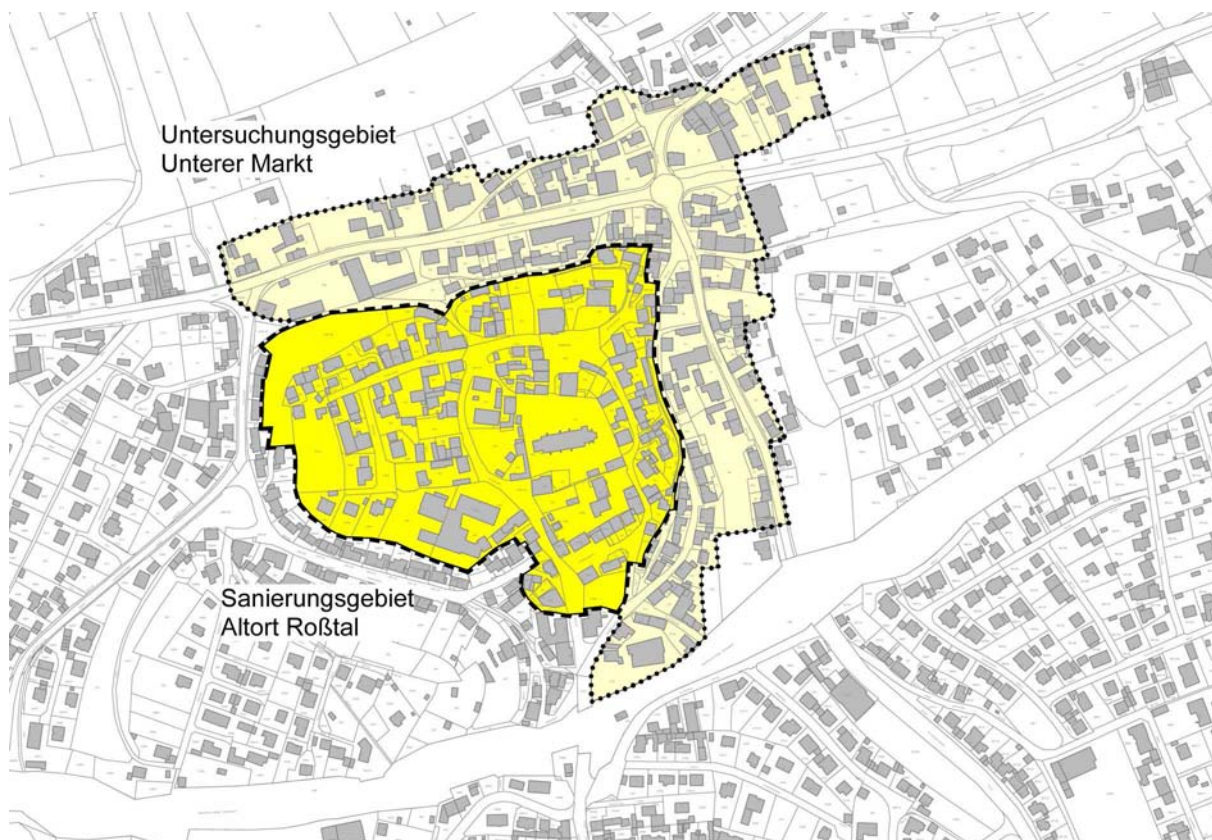


Abbildung 17: Sanierungsgebiets „Altort Roßtal“ und Untersuchungsgebiet „Unterer Markt“

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet trägt die Bezeichnung „Altort Roßtal“ und soll nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen für den Unteren Markt, d.h. die nördlichen und östlichen Tal- und Hanglagen des Burgbergs, voraussichtlich 2010 erweitert werden¹¹.

10 Vgl. Markt Roßtal: 20 Jahre Städtebauförderung im Markt Roßtal. 2. Zwischenbilanz. Amtsblatt des Marktes Roßtal. Sonderausgabe vom 15.02.2006. Markt Roßtal

11 Vgl. Bodenschatz, Harald und Geisenhof, Johannes / Gruppe DASS: Altorterneuerung Markt Roßtal, Teilgebiet „Unterer Markt“/Rosstal. Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. Weißenburg – Heuberg 2006.

Ein wesentliches Ziel der Altortsanierung ist es, die traditionelle Versorgungsfunktion des Ortszentrums zu erhalten und zu stärken.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen tragen ganz wesentlich dazu bei, die Funktionsvielfalt, die Einzelhandelszentralität und Identifikationsmöglichkeiten mit dem historischen Zentrum zu sichern und weiter zu entwickeln. Deren Unterstützung mit Mitteln der Städtebauförderung setzt u.a. voraus,

„dass die Gemeinde für das jeweilige Gebiet im Regelfall ein städtebauliches Erneuerungskonzept aufstellt, das [...] den erforderlichen Bezug zur Gesamtentwicklung der Gemeinde hat; diese muss neben der Stärkung von Stadt- und Ortszentren durch Wohnen und Gewerbe insbesondere auch auf eine innenstadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung ausgerichtet sein.

Zentrale Erfordernisse sollen dabei entsprechend dem Landtagsbeschluss „Konzepte für lebendige Innenstädte...“ vom 06.05.2003 (Drs. 14/12312) sein,

- *dass die Städte und Gemeinden auf der Grundlage ganzheitlicher Leitbilder und städtebaulicher Konzepte deutlich machen, in welchem Bereich (Innenstadt, Ortszentrum, Stadtteilzentrum oder Randbereiche) sie den Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung setzen wollen,*
- *dass die Kommunen Bereitschaft zeigen, im Sinne einer Selbstbindung eine vorrangig auf die Innenstadtentwicklung ausgerichtete Konzeption auch umzusetzen,*
- *dass die Kommunen die Bürger und die örtliche Wirtschaft in geeigneter Weise einbinden“¹².*

12 Vgl. Bayerisches Staatsministerium des Innern: Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR 2007). Bekanntmachung vom 08. Dezember 2006 Az.: IIC5-4607-003/04, AllIMBI Nr. 15/2006. München 2006

5 STANDORTANALYSE

5.1 Standorte von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie

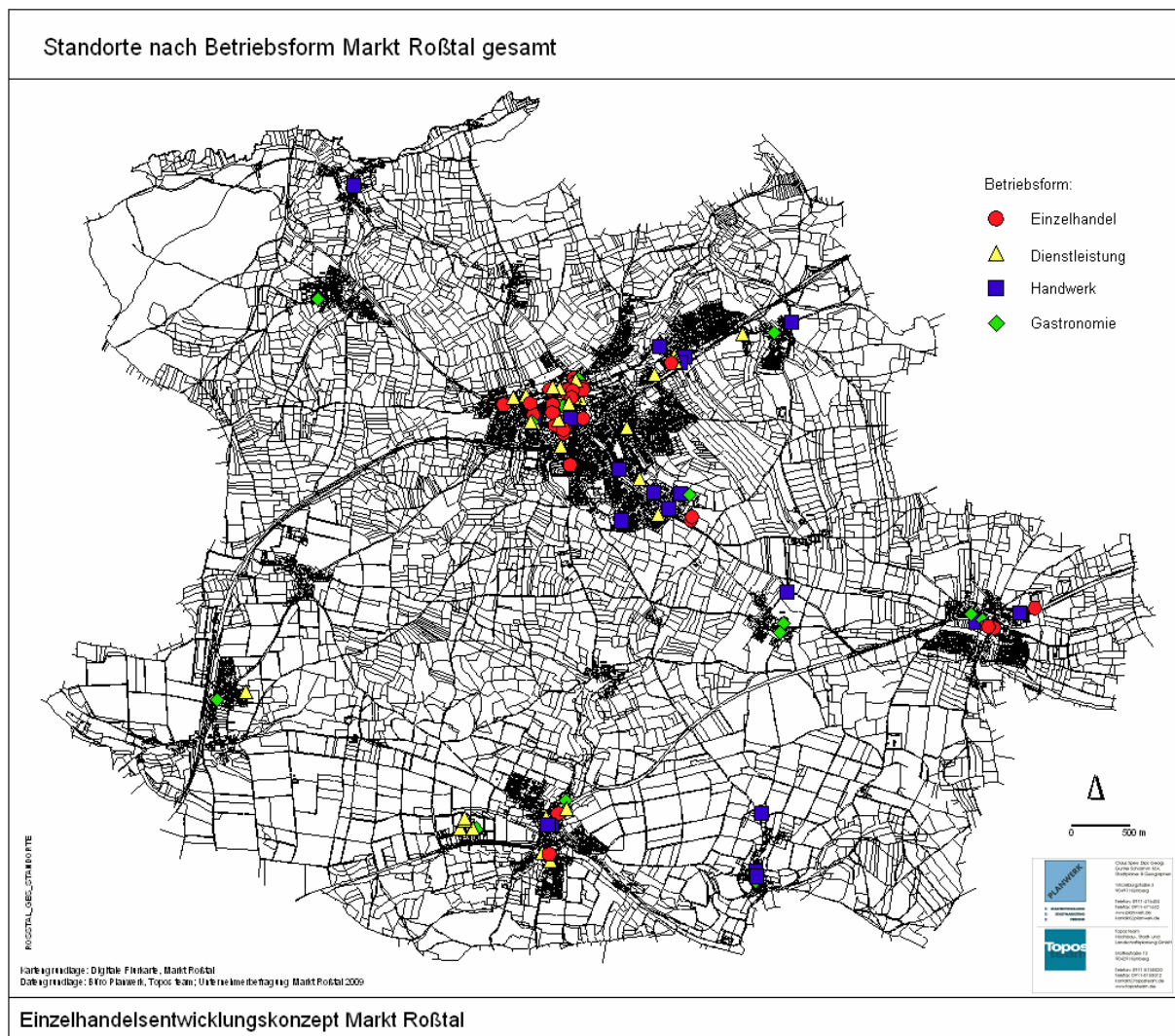


Abbildung 18: Standorte nach Betriebsform, Markt Roßtal (Gesamtort)

In Abbildung 18 sind die Standorte nach den Betriebsformen Einzelhandel, (Laden-) Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt. Die Standorte konzentrieren sich auf den Hauptort Roßtal.

- Einzelhandelsbetriebe sind schwerpunktmäßig in Roßtal angesiedelt.
- Die Standorte von Dienstleistungsbetrieben konzentrieren sich auf Roßtal und Buchschwabach.
- Handwerksbetriebe sind über das gesamte Gemeindegebiet verteilt.
- Gastronomische Einrichtungen verteilen sich gleichmäßig über das Gemeindegebiet.

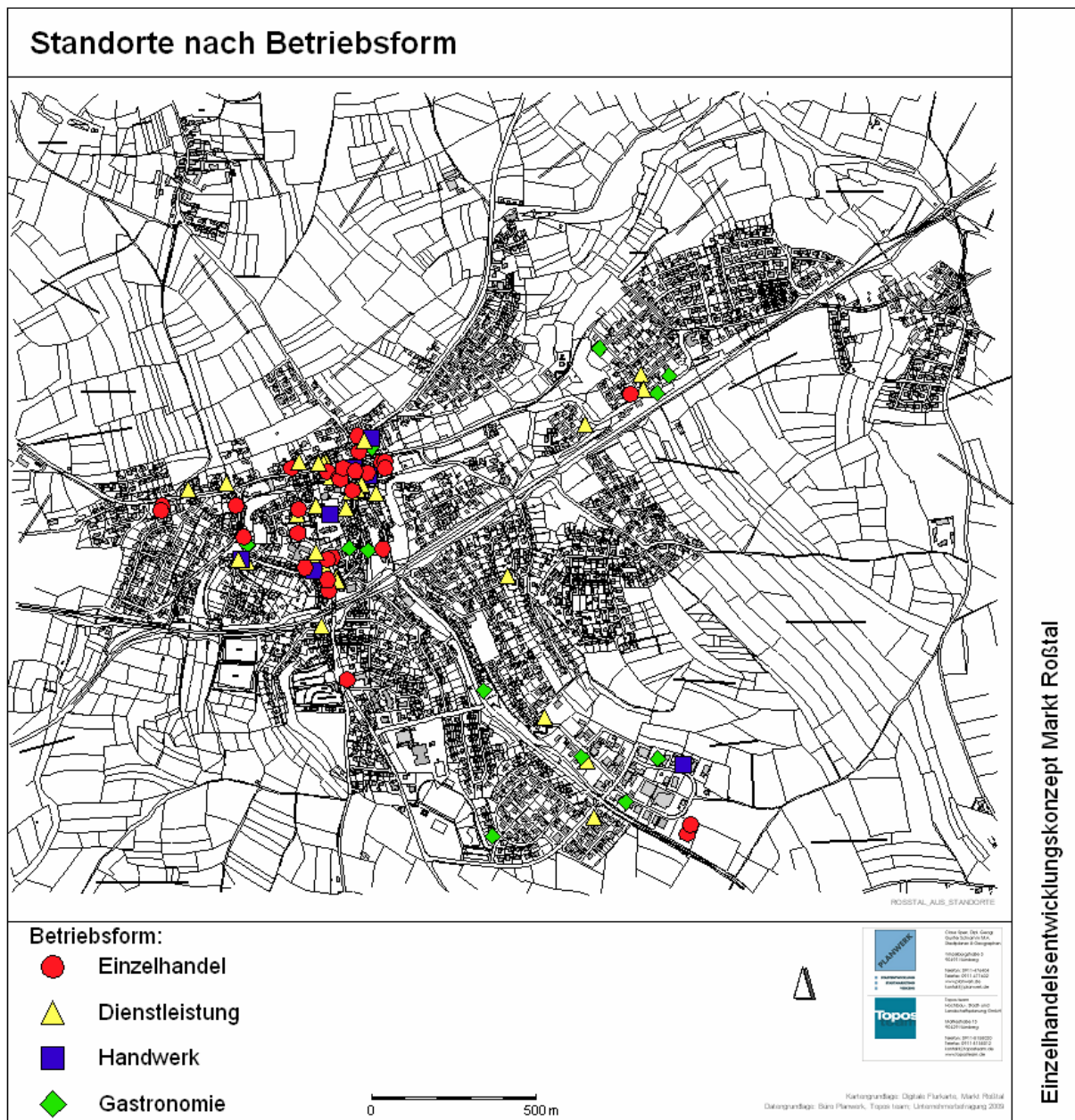


Abbildung 19: Standorte nach Betriebsform, Markt Roßtal (Hauptort)

Abbildung 19 zeigt die Verteilung der Standorte von Einzelhandel, (Laden-) Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk im Ortsgebiet des Marktes Roßtal. Den Großteil der Standorte findet man im Zentrum Roßtals, entlang der Pelzleinstraße, Felsenstraße, Wegbrückenstraße, Richter gasse und Nürnberger Straße sowie am Kreisverkehr an der Pelzleinstraße.

- Der Einzelhandel ist schwerpunktmäßig im Zentrum Roßtals und im Gewerbegebiet an der Nürnberger Straße angesiedelt.
- Dienstleistungen befinden sich ebenfalls überwiegend im Zentrum, an der oberen Bahnhofsstraße und im südlichen Ortsbereich.
- Handwerker finden sich im gesamten Ortsgebiet gleichmäßig verteilt.
- Gastronomiebetriebe liegen vorrangig im Zentrum, der Oberen Bahnhofsstraße sowie entlang der Nürnberger Straße.

Die 120 Standorte im Markt Roßtal verteilen sich folgendermaßen: 38 im Einzelhandel, 60 in Dienstleistung / Handwerk / Gewerbe und 22 im Bereich Gastronomie / Übernachtungsgewerbe.

Neben der reinen Verteilung der Standorte wurde im Rahmen der Erhebungen die Verkaufs- bzw. Nutzfläche der verschiedenen Anbieterstandorte erhoben. Abbildung 20 zeigt die Standorte des Einzelhandels in Roßtal, die nach der Größe ihrer Verkaufsfläche erfasst wurden (Stand: September 2009).

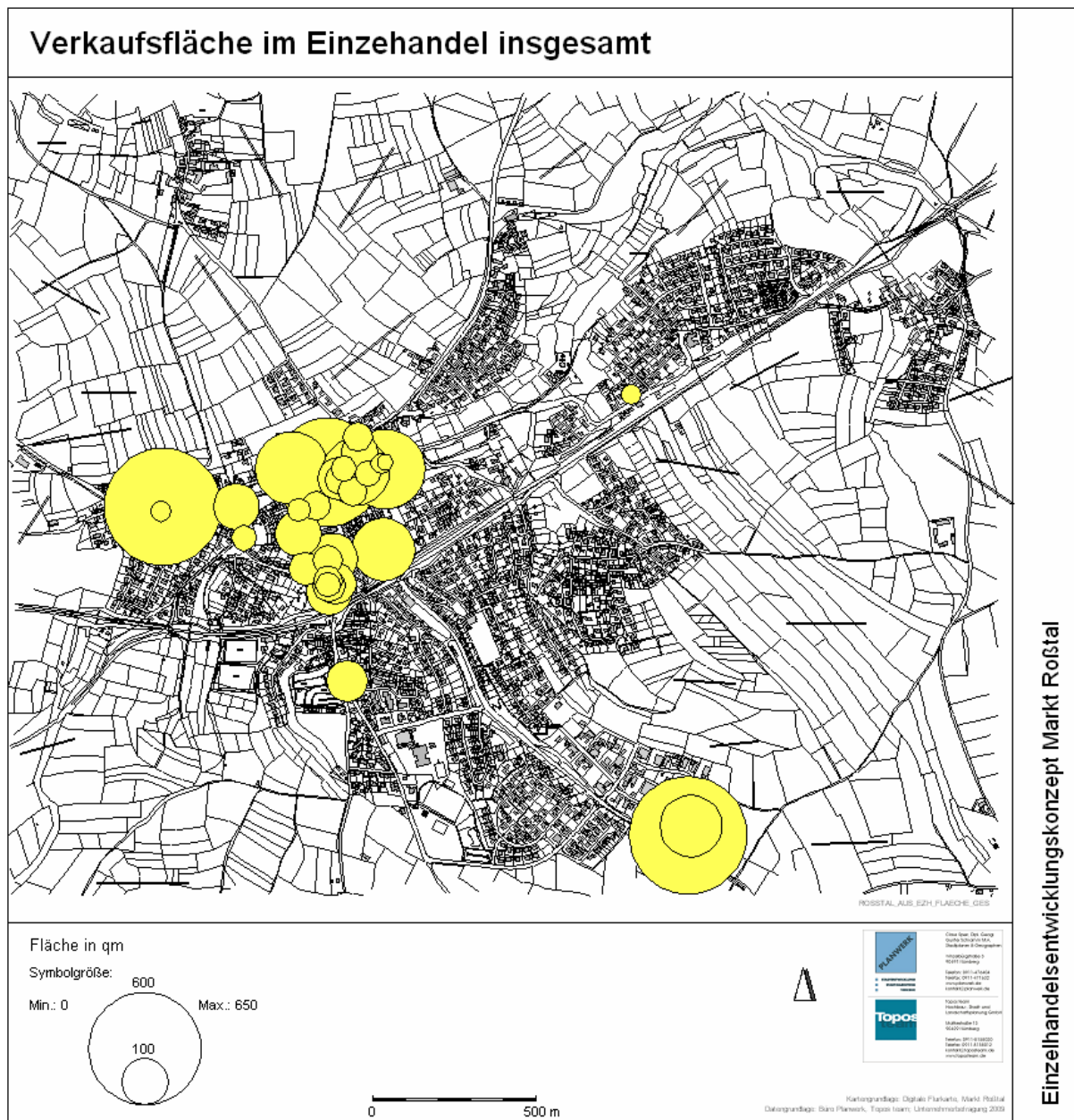


Abbildung 20: Verkaufsfläche im Einzelhandel insgesamt

Nach der Verkaufsfläche wird deutlich:

- Im Bereich Wegbrückenstraße konzentrieren sich eher kleinere Standorte.
- Große Standorte mit über 500 m² findet man hauptsächlich im Gewerbegebiet an der Nürnberger Straße sowie im westlichen Teil der Pelzleinstraße.
- Insgesamt wurden 38 Standorte mit Einzelhandel erfasst.

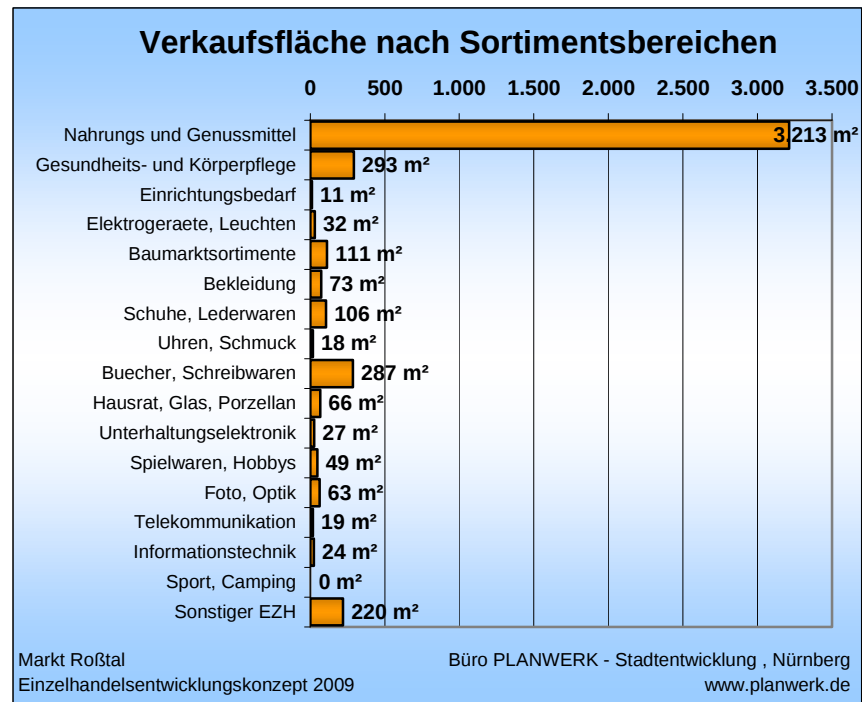


Abbildung 21: Verkaufsfläche nach Sortimentsbereichen

5.2 Differenzierung nach Sortimenten und Sortimentsgruppen

In Abbildung 21 wird das Angebot an Verkaufsflächen im Markt Roßtal mit einer gesamten Verkaufsfläche von 4.610 m² dargestellt. Ohne die sonstigen Sortimente (z.B. Kfz-Handel), die bei der vorliegenden Analyse meist ausgeblendet werden, sind es 4.390 m².

Mit 3.213 m² Verkaufsfläche liegt der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit Abstand vor allen anderen Angeboten. Damit macht das NuG-Angebot fast drei Viertel des lokalen Einzelhandelsangebots ohne sonstigen Einzelhandel aus.

Es folgt der Bereich Gesundheits- und Körperpflege mit 293 m². Anschließend kommt der Sortimentsbereich Bücher und Schreibwaren mit 287 m². Weitere größere Verkaufsflächen sind im Bereich des baumarkt-spezifischen Sortiments (111 m²) sowie des Bereichs Schuhe und Lederwaren (106 m²) zu finden.

5.2.1 Güter des periodischen Bedarfs

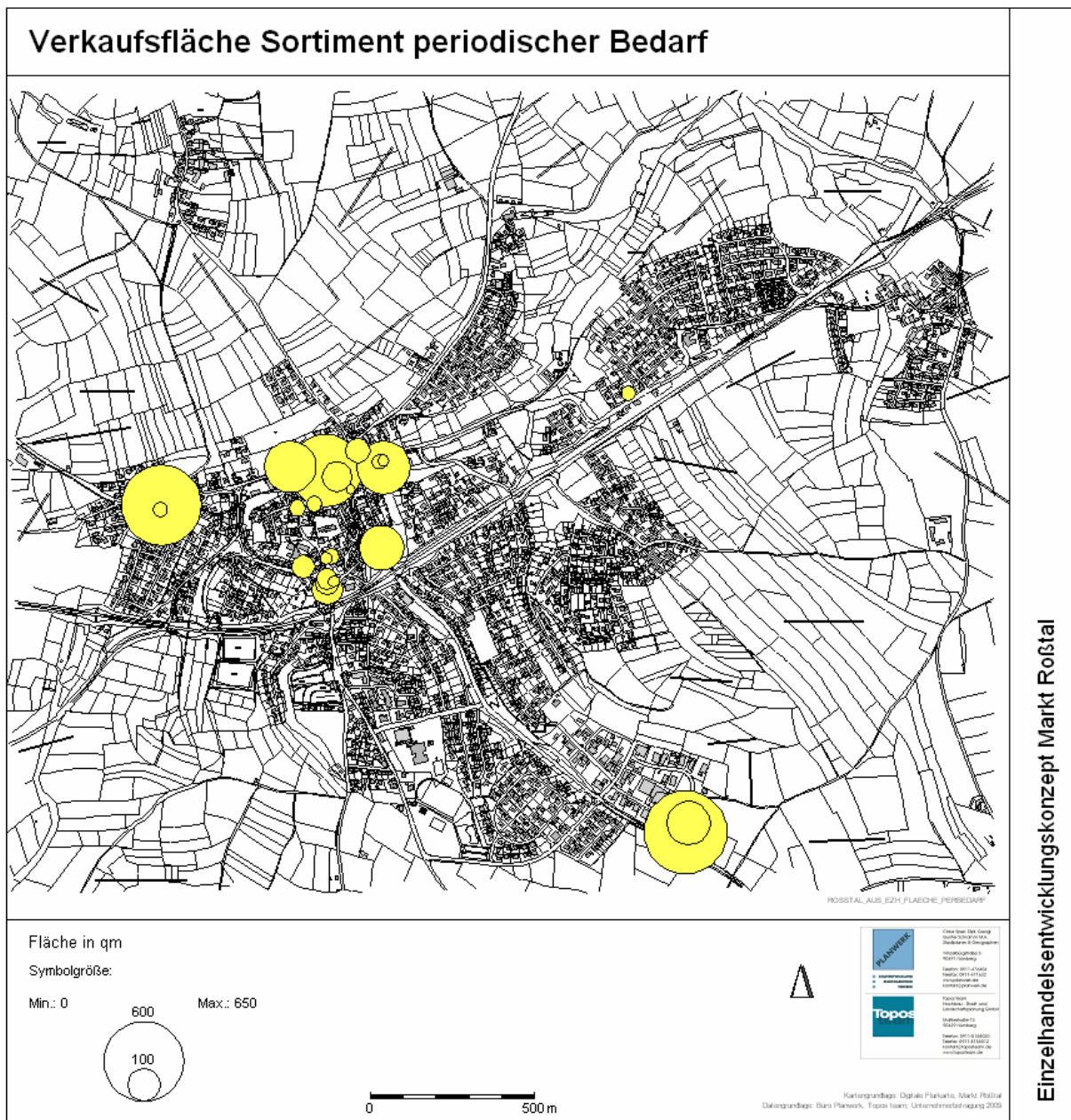


Abbildung 22: Verkaufsfläche im Sortiment periodischer Bedarf

Der Bereich der Güter des periodischen Bedarfs umfasst die Sortimentsbereiche der Nahrungs- und Genussmittel sowie der Gesundheits- und Körperpflege. Allesamt Produkte, die regelmäßig - also periodisch - gekauft werden.

In diese Sortimentsgruppe fallen alle Discounter- und Vollsortimenterstandorte, sowie der kleinere Einzelhandel des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger oder Gemüsegeschäfte. Der periodische Bedarf ist hauptsächlich verantwortlich für eine gute Nahversorgung und sollte somit möglichst über das gesamte Stadtgebiet verteilt sein.

Abbildung 22 zeigt, dass die entsprechenden Standorte in Roßtal vorrangig in der Pelzleinstraße zu finden sind, die kleineren Standorte auch im Bereich Wegbrückenstraße, Richter gasse. Zwei weitere Standorte für den Sortimentsbereich des periodischen Bedarfs befinden sich im Gewerbegebiet an der Nürnberger Straße.

5.2.2 Güter der Sortimentsgruppe Technik

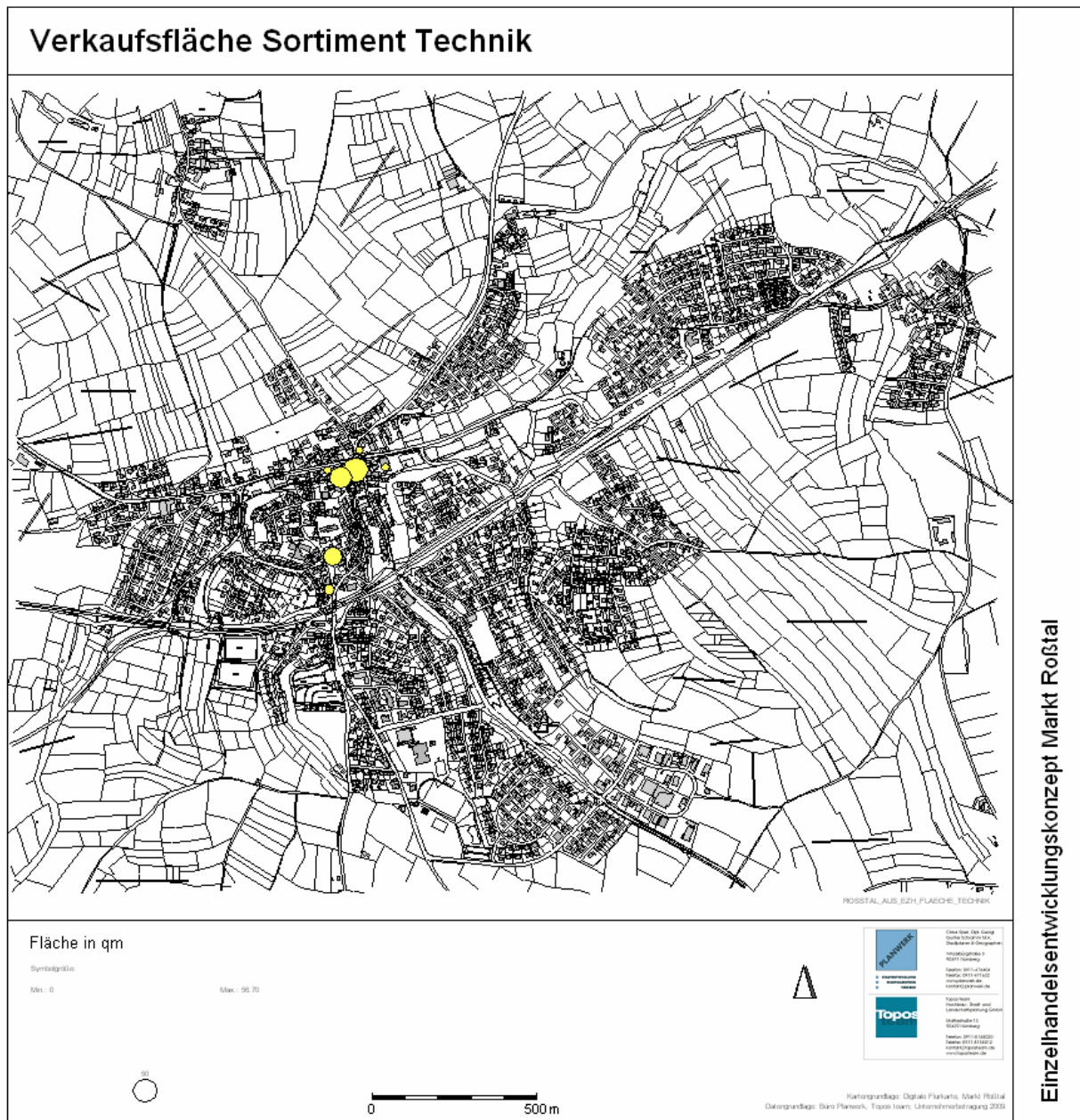


Abbildung 23: Verkaufsfläche im Sortiment Technik

Die Sortimentsgruppe Technik setzt sich aus den Sortimentsbereichen Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Foto/Optik, Telekommunikation und Informationstechnik zusammen. Mit knapp 165 m² Verkaufsfläche bildet diese Sortimentsgruppe einen der weniger in Roßtal vertretenen Bereiche. Die wenigen Standorte, die jenes Sortiment im Angebot haben, liegen an der Pelzleinstraße bzw. am Oberen Markt.

5.2.3 Güter der Sortimentsgruppe Persönlicher Bedarf

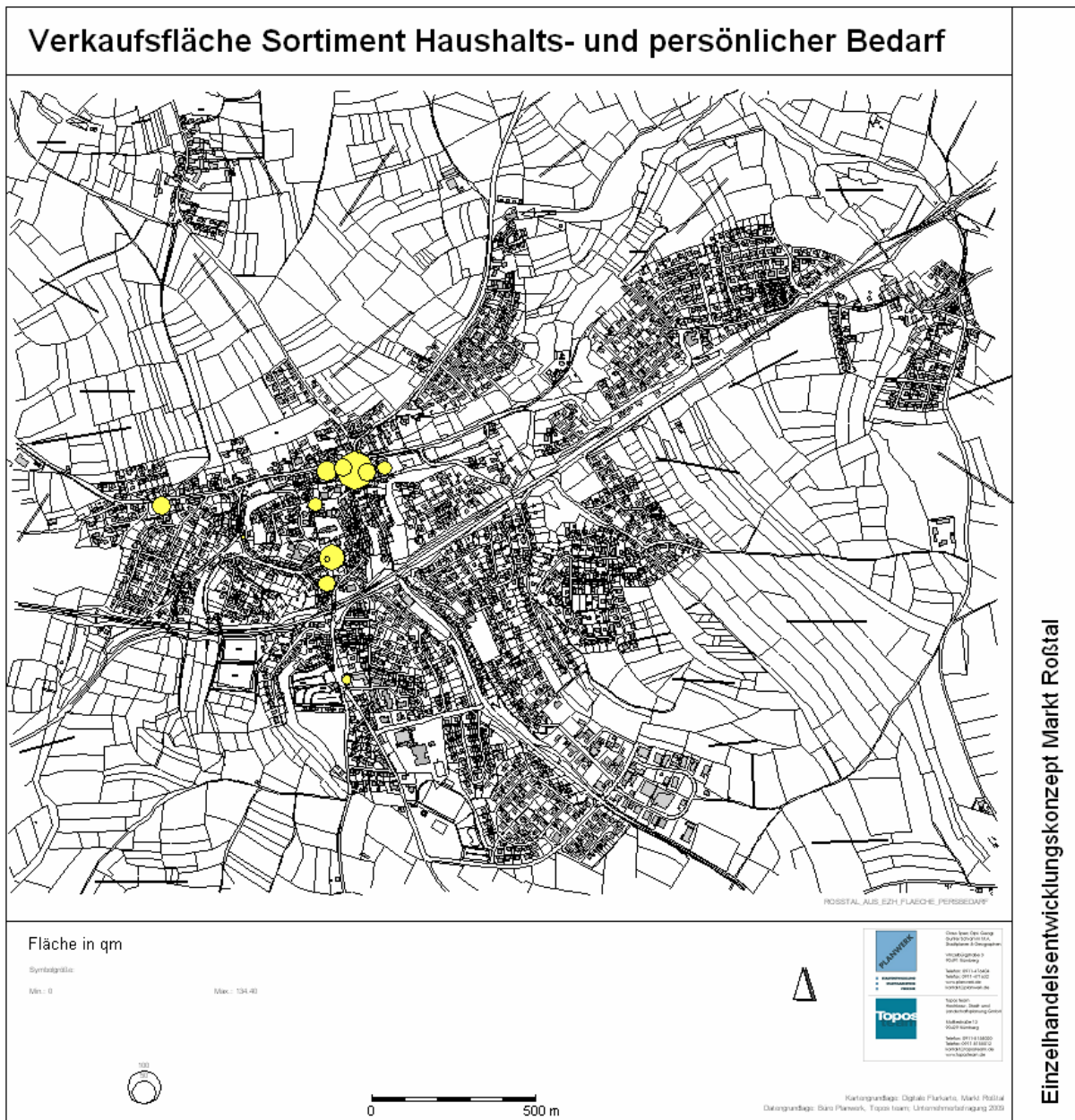


Abbildung 24: Verkaufsfläche im Sortiment Haushalts- und persönlicher Bedarf

Die Sortimentsgruppe Haushalts- und persönlicher Bedarf erreicht in der Summe eine Verkaufsfläche von knapp 420 m². Mit den Sortimentsbereichen Uhren/Schmuck, Hausrat, Bücher/Schreibwaren, Spielwaren/Hobbys und Sportgeräten sind alle jene Sortimentsbereiche hier vertreten, die Produkte zum Haushalt oder zur rein persönlichen Verwendung anbieten.

Die vorhandene Verkaufsfläche macht mit etwa 9% des Gesamtangebots einen geringen Anteil aus, der sich aus kleinen Standorten zusammensetzt. Die wenigen Standorte konzentrieren sich auf die Pelzleinstraße und die Wegbrückenstraße.

5.2.4 Güter der Sortimentsgruppe Heimwerker- und Gartenbedarf

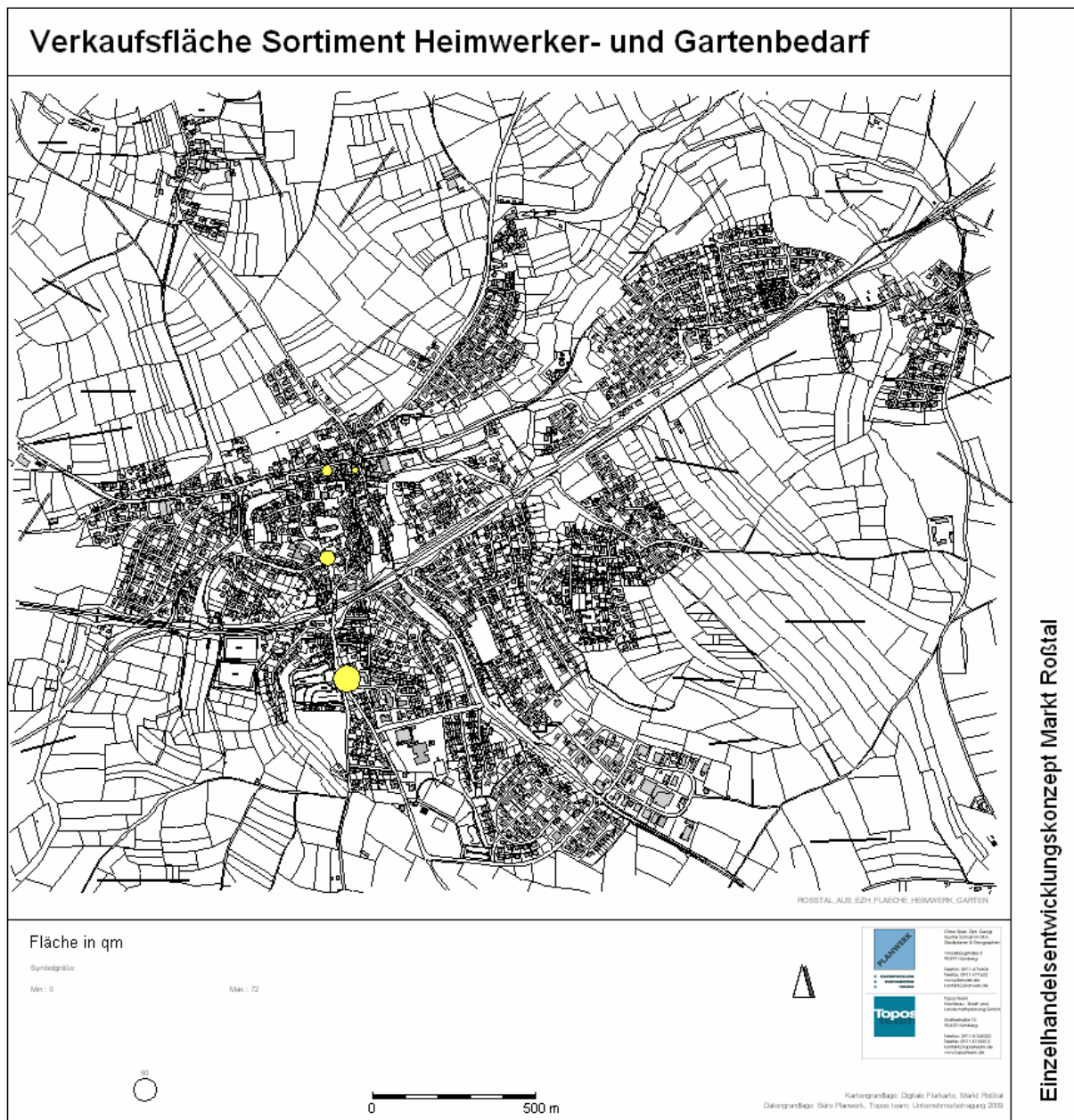


Abbildung 25: Verkaufsfläche im Sortiment Heimwerker- und Gartenbedarf

Die Sortimentsgruppe des Heimwerker- und Gartenbedarfs umfasst ausschließlich die so genannten Baumarktsortimente, also Güter die üblicherweise heute in Baumärkten angeboten werden. Dazu gehören neben den reinen Heimwerkerprodukten auch Produkte wie Fahrräder, Gartengeräte, Pflanzen, Blumen oder zoologischer Bedarf. Damit sind Teile dieser Sortimentsgruppe durchaus innenstadt- bzw. zentrenrelevant. Roßtal weist einen nahezu verschwindend geringen Anteil dieser Sortimentsgruppe mit vier Standorten auf.

5.2.5 Güter der Sortimentsgruppe Textilien/Schuhe

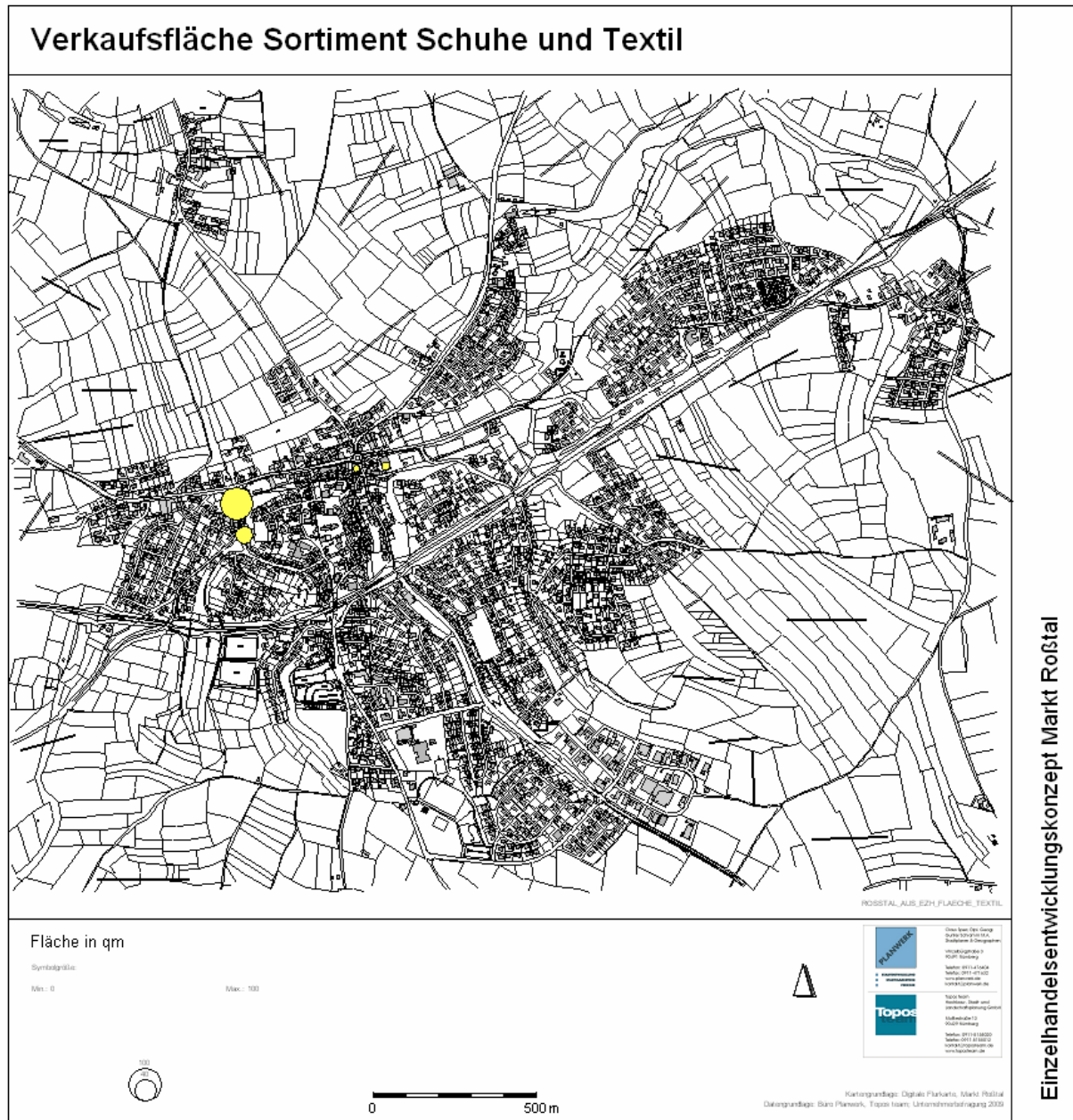


Abbildung 26: Verkaufsfläche im Sortiment Textilien und Schuhe

Die wichtigste Sortimentsgruppe hinsichtlich der innenstadt- bzw. zentren- relevanten Produkte ist der Bereich der Schuhe und Textilien mit den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe / Lederwaren. Mit knapp 179 m² Verkaufsfläche ist das Angebot in Roßtal sehr gering und macht knapp 4% der gesamten Verkaufsfläche aus. Die bestehenden Standorte mit diesem Sortiment liegen im westlichen Bereich der Pelzleinstraße.

5.2.6 Güter der Sortimentsgruppe Einrichtungsgegenstände

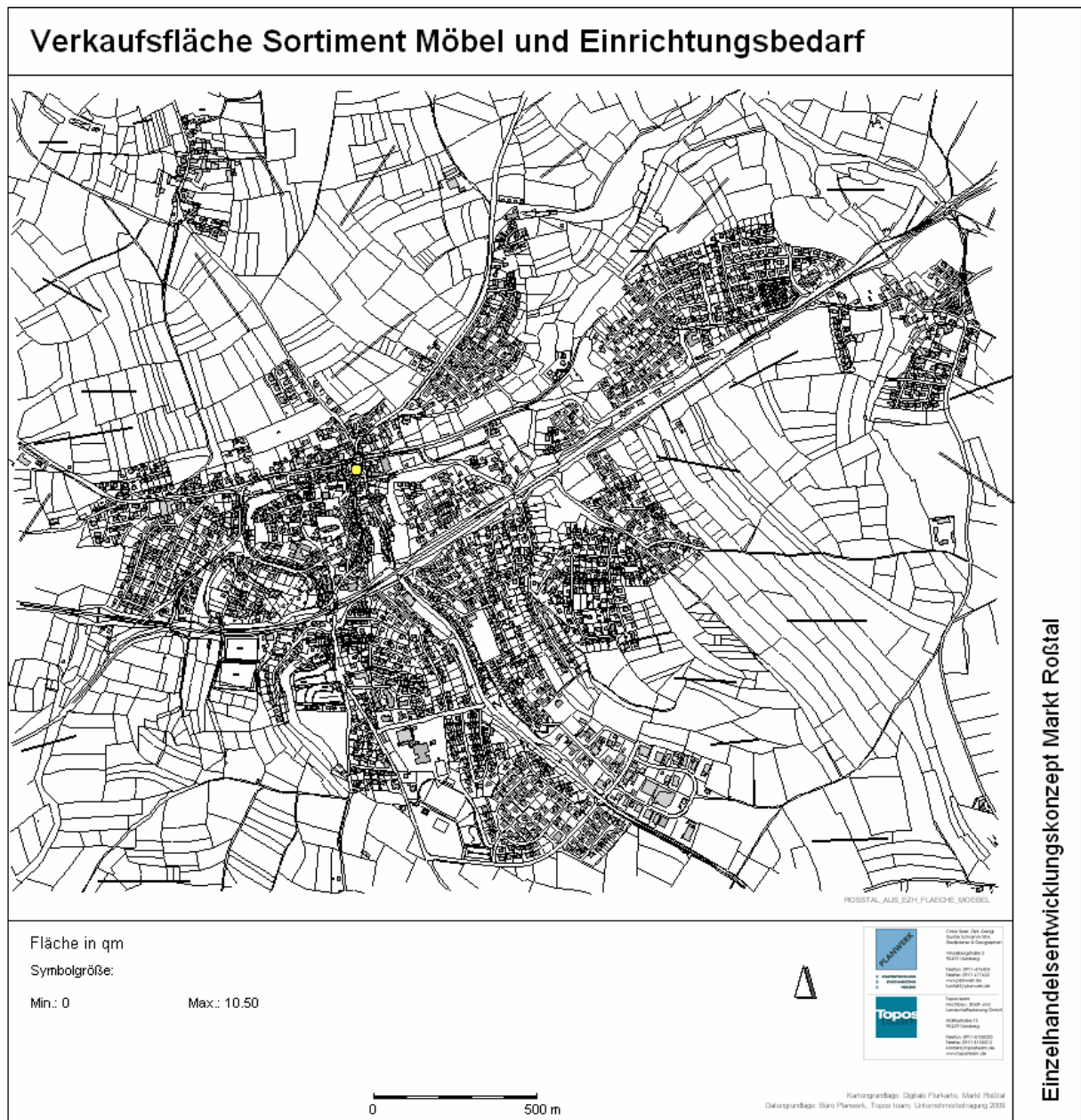


Abbildung 27: Verkaufsfläche im Sortiment Möbel und Einrichtungsbedarf

Auf die Sortimentsgruppe der Möbel und Güter des Einrichtungsbedarf fallen nur 11 m² der Einzelhandelsverkaufsfläche Roßtals. Es wurde nur ein relevanter Standort erfasst.

6 BETEILIGUNG DER BEVÖLKERUNG UND GEWERBETREIBENDEN

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden mehrere Schritte der Beteiligung und Informationsbeschaffung durchgeführt. Im Folgenden sind diese ausführlich dargestellt und erläutert.

6.1 Befragung der Unternehmer

Im Zuge der Erfassung des örtlichen Ladenbestandes wurden alle Unternehmer – soweit Bereitschaft bestand – in einem Kurzinterview befragt. Dabei lag der Schwerpunkt auf der Bewertung der eigenen unternehmerischen Situation und der Bewertung des Geschäftsstandortes bzw. des Standortes Markt Roßtal.

6.1.1 Entwicklungsabsichten der Unternehmer

Wie sieht die Roßtaler Geschäftswelt ihre zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten? Im Zuge der Erhebungen wurden die Meinungen der Einzelhändler, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomen dazu erfasst.

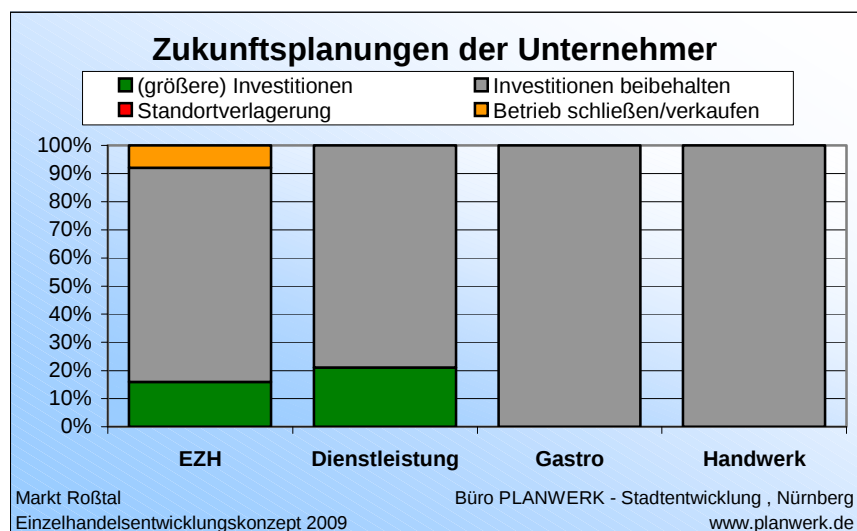


Abbildung 28: Zukunftsplanungen Unternehmen, Markt Roßtal

Knapp die Hälfte der befragten Unternehmen machten zu dieser Frage Angaben. Etwa 82% der Befragten (46 Nennungen) erwarten keine Änderungen in der nahen Zukunft. Etwa 14% der Befragten (8 Nennungen) haben größere Investitionen vor und nur 4% (2 Nennungen) planen ihren Betrieb zu schließen oder zu verkaufen.

6.1.2 Zukunftserwartungen der Unternehmer

Die Frage nach den Zukunftserwartungen wurde unterschieden nach der Erwartung für den Standort Markt Roßtal insgesamt und dem eigenen Unternehmensstandort.

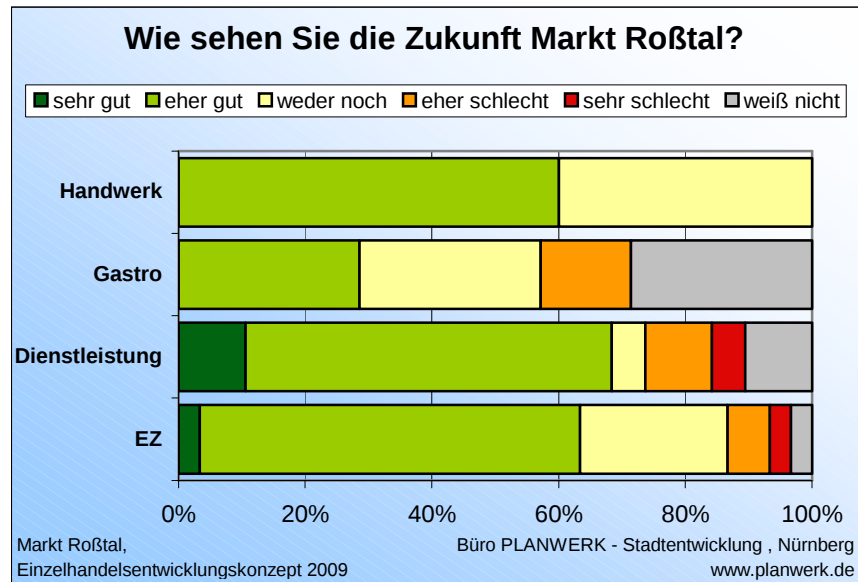


Abbildung 29: Eigene Standortbewertung durch Unternehmen, Markt Roßtal

Die Analyse des Gesamtstandortes zeigt, dass in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Handwerk die (eher) positiven Erwartungen mit 60% bzw. über 60% der Antworten überwiegen. Im Bereich Gastronomie sind die positiven und die negativen Erwartungen in etwa ausgeglichen.

Bei der Frage nach dem eigenen Standort sind es vor allem die Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen, die ihren Standort positiv einschätzen. Bei allen anderen Branchen liegt die Standortzustimmung um die 60%.

Ein wichtiger Indikator für die Zukunftseinschätzung der Unternehmen ist ihre Personalplanung. 80% der Unternehmen rechnen in absehbarer Zeit mit keinen Veränderungen in diesem Bereich. 10 Unternehmen planen eine Aufstockung ihres Personals.

Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Personaleinsatzes ist die Ausgangsbasis an Personalbestand heute. Diese Informationen wurden im Zuge der Unternehmerbefragung mit erfasst. In den 120 erfassten Unternehmen waren insgesamt 240 Personen beschäftigt, wobei Vollzeitkräfte mit dem Faktor 1, Teilzeitbeschäftigte mit dem Faktor 0,5 und Minijobs mit dem Faktor 0,25 versehen wurden. Die Beschäftigten ordnen sich den Branchen wie folgt zu:

Einzelhandel	89 Beschäftigte
Dienstleistungen	109 Beschäftigte
Gastronomie	21 Beschäftigte
Handwerk, Kleinproduktion	22 Beschäftigte

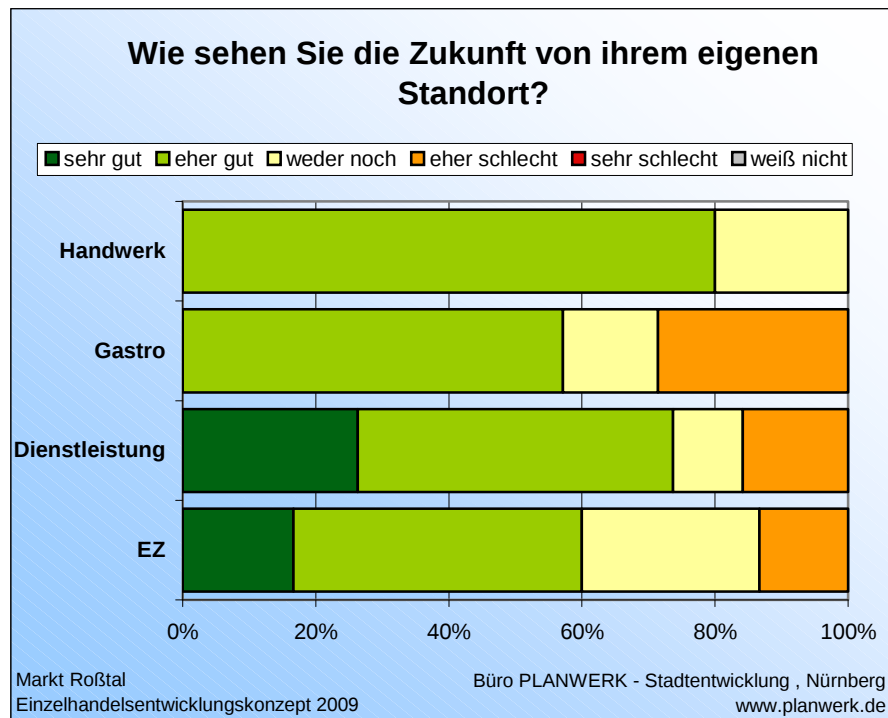


Abbildung 30: Zukunftsbewertung der Unternehmensstandorte, Markt Roßtal

6.2 Haushaltsbefragung

6.2.1 Struktur der Bewohner

Bei den im Rahmen der Haushaltsbefragung erfassten Personen ist das Verhältnis zwischen Männern und Frauen relativ ausgeglichen. 49% der Befragten sind männlich, 51% weiblich. Damit wurde die Struktur der Bevölkerung optimal abgebildet.

Bei der Altersstruktur überwiegt der Anteil der 30- bis 49- Jährigen mit 31%, der zusammen mit den unter 18-Jährigen (23%) einen Anteil von ca. 50 % ausmachen. Den geringsten Anteil stellen die 18- bis unter 30- Jährigen dar. Die erfasste Verteilung repräsentiert sehr gut die Struktur der Roßtaler Gesamtbevölkerung.

Die Struktur der Haushalte bildet einen wichtigen Indikator für das zu erwartende Einkaufsverhalten der Bevölkerung der Marktgemeinde Roßtal. Wie die Altersstruktur bereits verdeutlicht hat, ist die Struktur in Roßtal als tendenziell jung zu bezeichnen. Junge Haushalte z.T. mit Kindern machen einen erkennbaren Anteil aus. Die Abbildung unterstreicht dies nochmals.

Von den befragten Haushalten wohnen 54% im Hauptort Roßtal die restlichen 46% verteilen sich auf die Ortsteile.

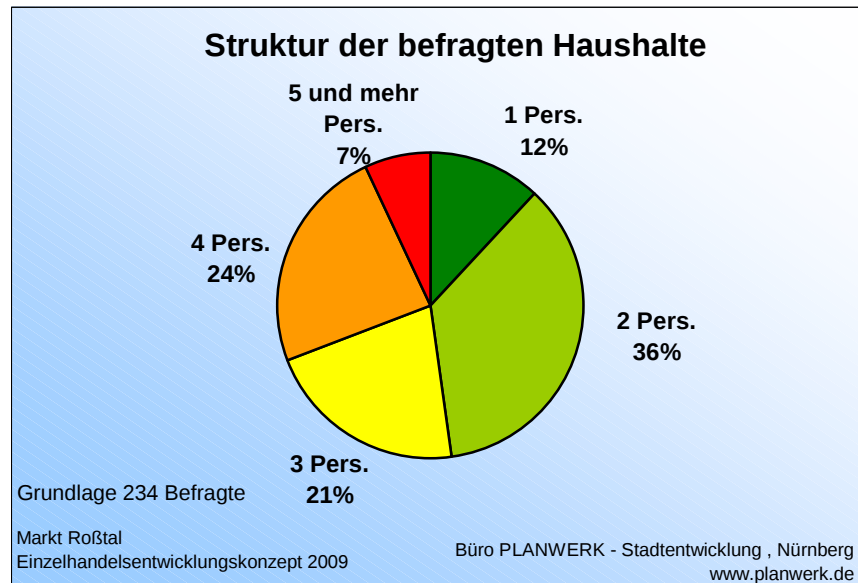


Abbildung 31: Struktur der befragten Haushalte, Markt Roßtal

6.2.2 Versorgung im Einzelhandel

Abbildung 32 zeigt das Einkaufsverhalten der befragten Haushalte der Marktgemeinde Roßtal, differenziert nach den einzelnen Sortimentsbereichen. Der Anteil der Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, sowie Gesundheits- und Körperpflege) ist in Roßtal hoch und rangiert bei 52-73%. Ebenfalls hoch ist der Anteil in den Sortimentsbereichen Bücher/Schreibwaren (32%).

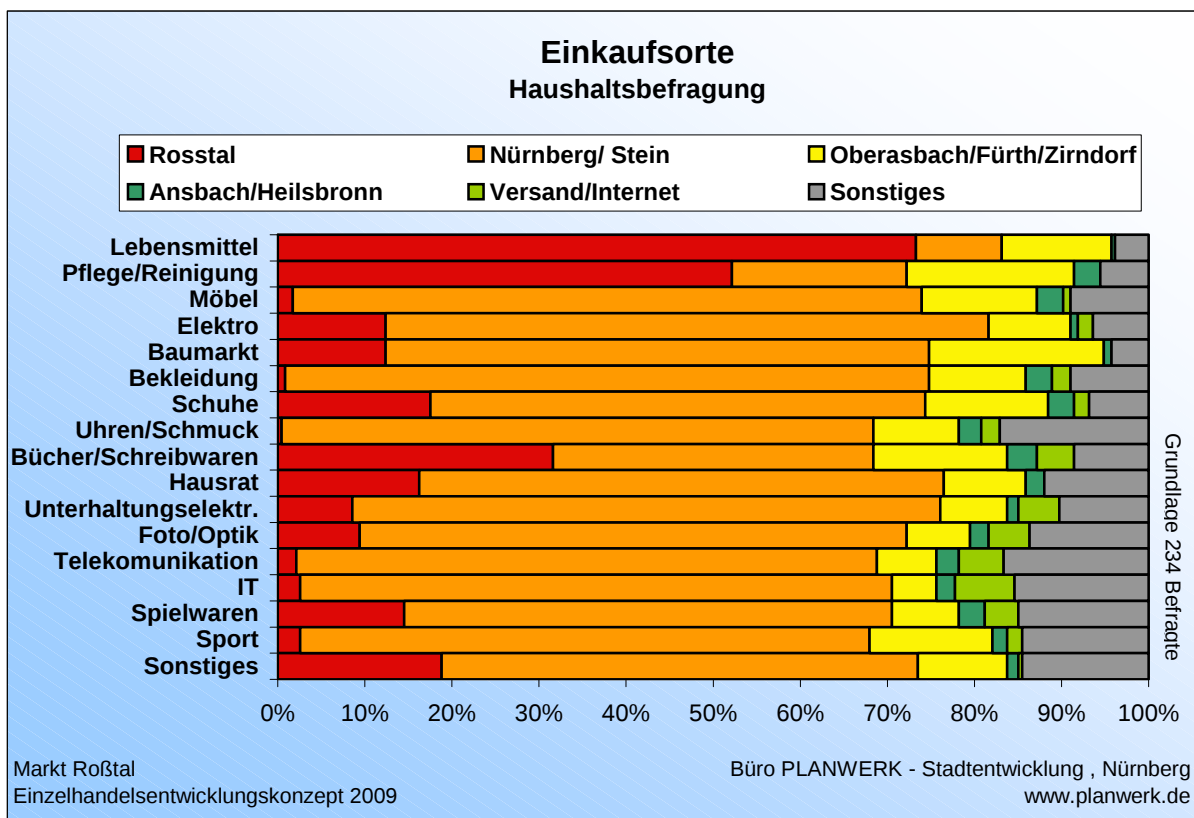


Abbildung 32: Einkaufsorte der Bevölkerung, Markt Roßtal

Damit erreichen die genannten Sortimente eine Kundenbindung, die für einen Standort wie dem Markt Roßtal als Unterzentrum als durchschnittlich bezeichnet werden kann.

Begründet werden kann die lediglich durchschnittliche Kundenbindung durch die geographische Zersplitterung des Marktes Roßtal in einzelne Ortsteile, die in den Randbereichen verkehrstechnisch günstiger zu den Konkurrenz-Einkaufsorten Stein, Heilsbronn, Oberasbach und Ammerndorf liegen, als zum Hauptort Roßtal.

Weitere Auffälligkeiten lassen sich für die Konkurrenzzentren wie folgt beschreiben:

- Typische Produkte für Orte mit hoher Zentralität wie Telekommunikation (67%), Spielwaren (56%) oder Informationstechnik (68%) werden vorrangig im Oberzentrum Nürnberg und in Stein nachgefragt. Nürnberg bildet auch den hauptkonkurrierenden Standort.
- Der in vielen Fällen als wichtiger Indikator für zentrale Funktionen herangezogene Textilbereich wird bei Bekleidung (zu 74%) durch das Oberzentrum Nürnberg und Stein abgedeckt. Im Sortiment Schuhe spielt Roßtal mit 18% eine zumindest erkennbare Rolle als Anbieter.

6.2.3 Versorgung mit Dienstleistungen

Die Versorgung mit Gütern des Einzelhandels ist somit in Teilbereichen durchaus zufriedenstellend. Im Bereich der Dienstleistungen ergibt sich ein ähnliches Bild.

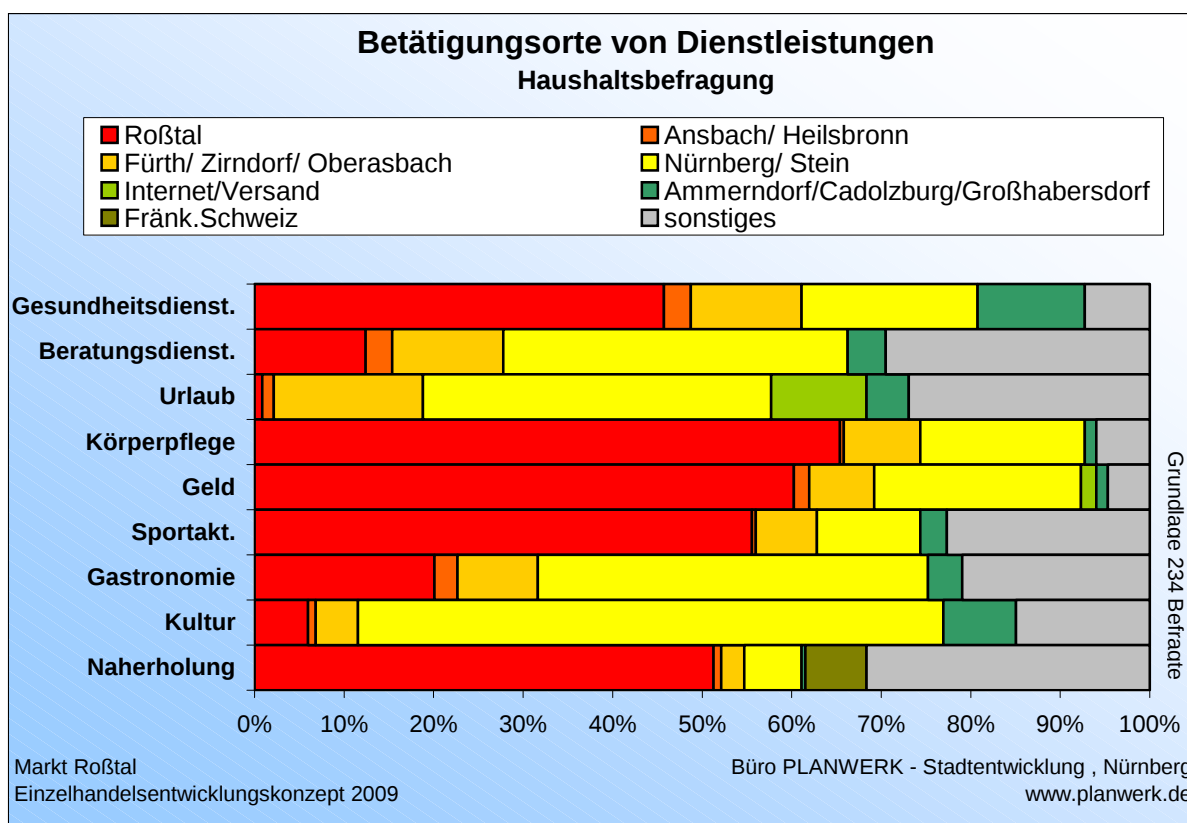


Abbildung 33: Dienstleistungsbezogene Betätigungsorte, Markt Roßtal

In einigen Bereichen der Dienstleistungen und der angrenzenden Angebote ist der Markt Roßtal stark vertreten. Bei Dienstleistungen im Bereich Körperpflege werden 65% erreicht, gefolgt von 60% bei den Dienstleistungen rund ums Geld und etwa 56% bei Sportangeboten.

Defizite ergeben sich für die Marktgemeinde Roßtal im Bereich Kultur, wobei dieser durch das Oberzentrum Nürnberg abgedeckt wird. Bei Beratungsdienstleistungen und im Bereich Urlaub können die vorhandene Defizit ebenfalls durch die Zentren Nürnberg und Fürth ausgeglichen werden.

6.2.4 Einschätzung des Versorgungsangebots

Neben dem reinen Verhalten im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen wurden im Rahmen der Befragung auch die subjektiven Bewertungen der Bewohner der Marktgemeinde Roßtal erfasst. Dabei geht es um die Einschätzung des Versorgungsangebots am Standort Roßtal, die sich wie folgt zusammenfassen lässt:

- Bei den Produkten des täglichen Bedarf im Einzelhandel wird Roßtal von fast jedem Bewohner als (sehr) gut eingestuft.
- Bei den sonstigen Produkten des Handels liegt dieser Wert bei nur noch 60%.
- Dienstleistungen werden zu ca. 60% als positiv bewertet.
- Die Bewohner schätzen das Gastronomieangebot mit 53% (eher) schlecht ein und schätzen die Gastronomie demzufolge am wenigsten in Roßtal.

6.3 Passantenbefragung

6.3.1 Struktur der Passanten

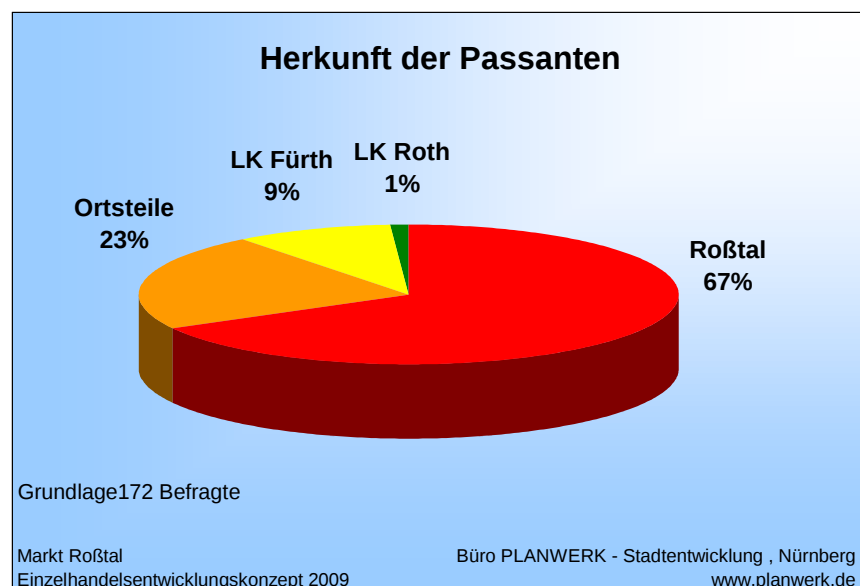


Abbildung 34: Herkunft der Passanten

Bei den befragten Passanten lag die Zahl der Frauen mit über 80% über dem Anteil der Männer. Auf Grund der angetroffenen Gesamtheit an Passanten entspricht dieser Anteil in etwa der Situation der Kunden und Passanten in Roßtal.

Das Alter der befragten Bevölkerung lag zu 50% bei den 30- bis unter 50-Jährigen. Danach folgt der Anteil der 50-65-Jährigen mit 27%. Die 65-Jährigen und älteren machen einen Anteil von 13% aus, die jungen Erwachsenen (18-29 Jahre) einen Anteil von 8% und die Minderjährigen von 2%.

Die Familiengröße beeinflusst das Kaufverhalten. Entsprechend sollte die Passantenauswahl annähernd der üblichen Verteilung der Haushaltsgrößen entsprechen. Den größten Teil der Haushalte machen 2-, 3- und 4-Personen-Haushalte mit 34%, 26% und 24% aus. 9% entfallen auf 1-Personen-Haushalte, während die Haushalte mit 5 und mehr Personen mit 6% den kleinsten Anteil bilden.

Die Befragung ergab, dass 67% der Kunden aus Roßtal und 23% aus seinen Ortsteilen kommen. Betrachtet man die 10% auswärtige Kunden nach ihrer Herkunft, wird deutlich, dass ein großer Anteil aus dem Landkreis Fürth kommt.

6.3.2

Gründe für den Einkauf im Markt Roßtal

Im Rahmen der Passantenbefragung wurden die Gründe für den Einkauf im Markt Roßtal thematisiert. Von den 172 antwortenden Probanden gaben 83% an, dass sie in Roßtal einkaufen, weil sie dort wohnen, 8% weil sie dort arbeiten. Zwei Gründe die keinen Schluss auf die Angebotsqualität des Standorts erlauben. Von 41% der Befragten wird das vorhandene Angebot als Einkaufsgrund genannt und von 17% die freundliche Bedienung.

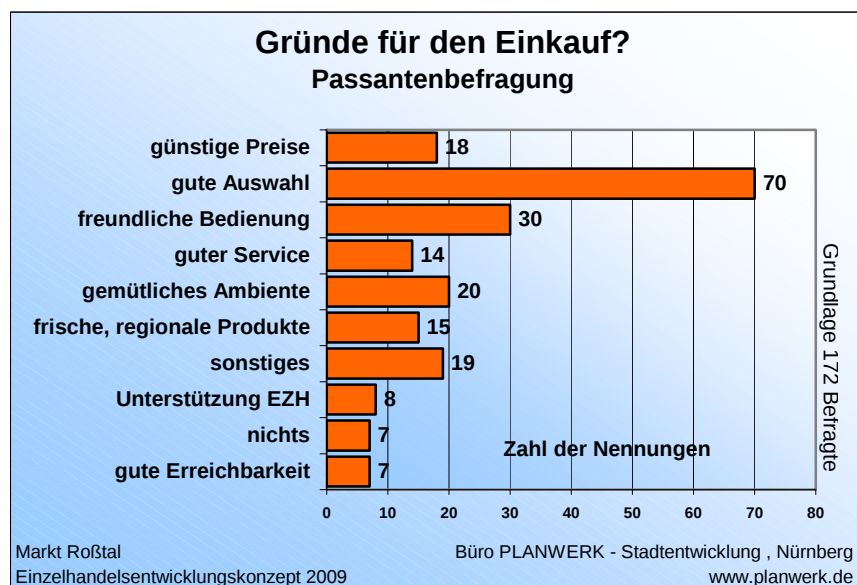


Abbildung 35: Gründe für den Einkauf im Markt Roßtal

6.4 Wünsche und Ansichten der Bevölkerung der Marktgemeinde Roßtal

Durch die Haushaltsbefragung wurden auch die Stärken und Mängel des Marktes Roßtal ermittelt. Mehrfachnennungen waren möglich, die Reihenfolge ihrer Nennungen wurde aber nicht gewichtet.

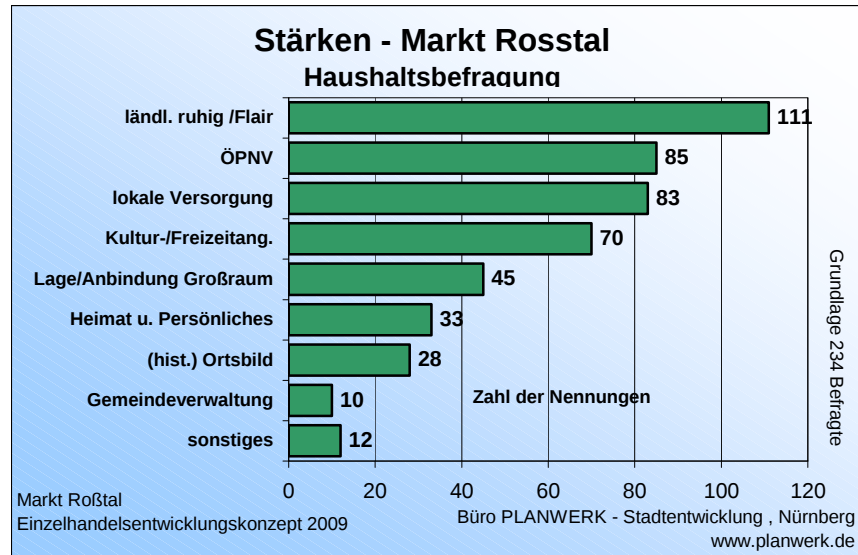


Abbildung 36: Stärkenanalyse des Marktes Roßtal

6.4.1 Stärken des Marktes Roßtals

Bei den Stärken der Marktgemeinde Roßtal steht die ländliche, ruhige Atmosphäre und Flair mit 23% an erster Stelle, gefolgt vom ÖPNV und dem lokalen Versorgungsangebot. Es schließt sich das Kultur- und Freizeitangebot sowie die Lage im und die Anbindung an den Großraum Nürnberg, Fürth an.

Als besondere Stärken sehen die Bewohner die weichen Standortfaktoren, die mit der ländlichen Atmosphäre und der Lage im Verdichtungsraum zu tun haben. Neben den weichen Standortfaktoren zählen die infrastrukturelle Ausstattung im Freizeit-, Versorgungs- und Verkehrsbereich nach Meinung der örtlichen Bevölkerung zu den besonderen Stärken der Marktgemeinde Roßtal.

6.4.2 Mängel des Marktes Roßtal

Bei der Frage "Was missfällt Ihnen am Markt Roßtal?" zeigt sich ganz deutlich, dass ein fehlendes Freizeit- und Kulturangebot als größtes Manko gesehen wird (17%). Des Weiteren wird die Verkehrs- und Parksituation bemängelt (14%).

Als weitere Schwäche der Marktgemeinde empfinden die Bürger die ÖPNV-Anbindung im Besonderen die der Ortsteile (12%). Außerdem wird die allgemeine Einzelhandelssituation ebenfalls besonders in den Ortsteilen (11%) als nicht zufriedenstellend eingestuft. Danach folgen die Gastronomie, das Ortsbild bzw. Flair, die Gemeindeverwaltung, das Ärzteangebot sowie die Lärmbelästigung als Schwächen des Marktes.

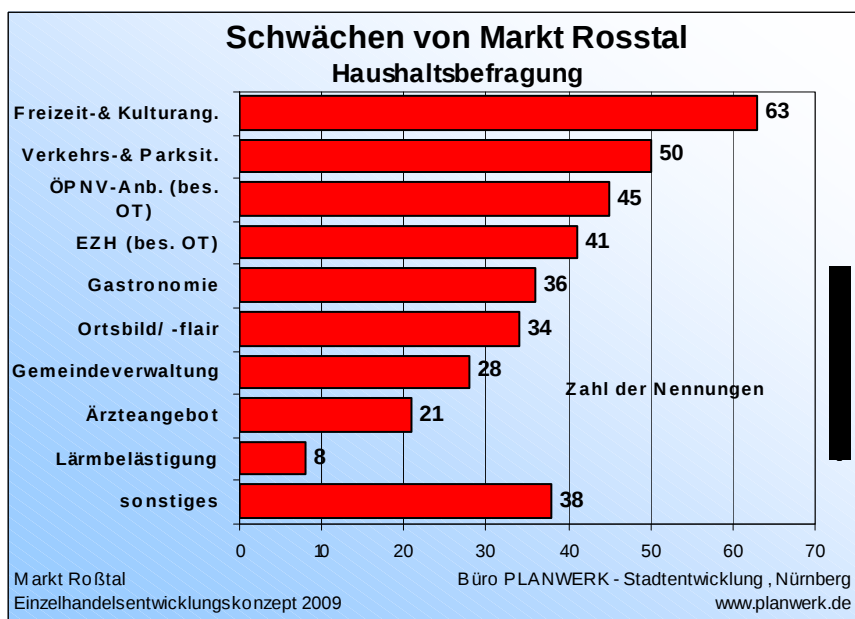


Abbildung 37: Schwächeanalyse des Marktes Rosstal

6.4.3 Fehlende Einrichtungen

Um neben den allgemeinen Stärken und Mängeln des Marktes Rosstals auch einen Einblick von der Einschätzung der Befragten über Rosstal als allgemeiner Standort zu bekommen, wurde nach den fehlenden Einrichtungen und Betrieben gefragt.

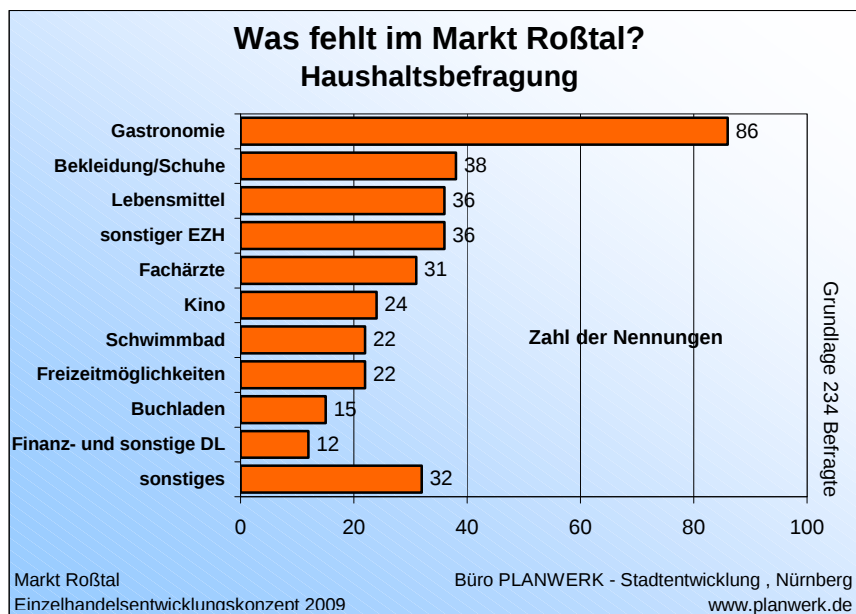


Abbildung 38: Fehlende Einrichtungen im Markt Rosstal

An erster Stelle steht hier mit 34% die fehlende Gastronomie. 31% der befragten Personen fehlen Einzelhandelsgeschäfte im Sortiment Bekleidung und Schuhe (11%), Lebensmittel (10%), sonstiger Einzelhandel (10%) sowie ein Büchergeschäft (4%). 9% der Befragten gaben an, dass es im Markt Roßtal zu wenige Fachärzte gibt. Im Freizeitbereich wurden ebenfalls Defizite festgestellt, so fehlt den befragten Roßtaler Bürgern konkret ein Kino (7%) und ein Schwimmbad (6%).

6.4.4 Wichtige Themen

Um Schwerpunktbereiche für die zukünftige Entwicklung im Markt Roßtal abzuleiten, wurde nach den wichtigsten Themen, die in den nächsten Jahren angegangen werden sollten, gefragt. Mehrfachnennungen waren dabei möglich.

Als wichtige Themen der Stadtentwicklung wurden die Lebensqualität sowie Kultur und Freizeit genannt. Gefolgt von den Themen Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV-Anbindung in den Ortsteilen. Als weiteres wichtiges Thema wird die Verkehrs- und Parksituation genannt. Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung decken sich demnach mit den in der Passantenbefragung festgestellten Defiziten der Marktgemeinde Roßtal.

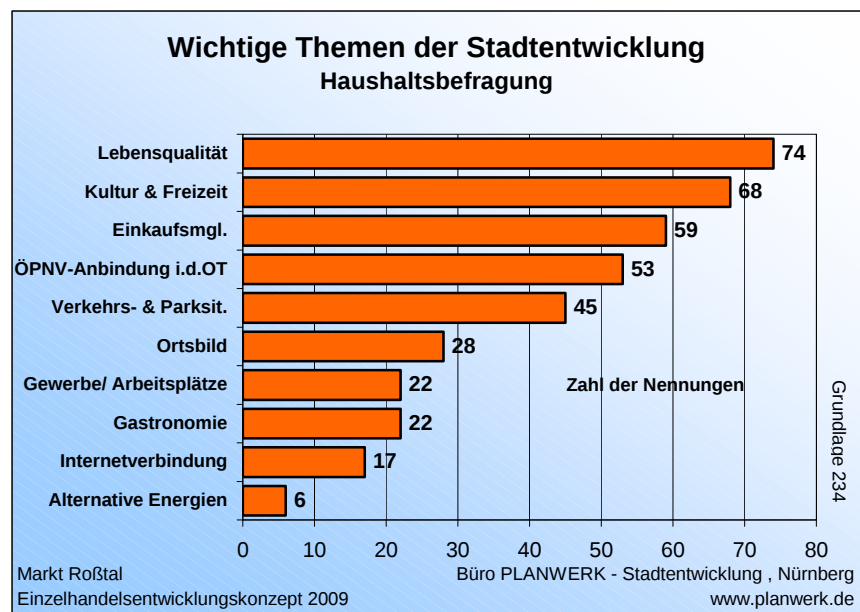


Abbildung 39: Themenschwerpunkte der Stadtentwicklung, Markt Roßtal

7 KAUFKRAFTAUFKOMMEN

Zur Beurteilung der Situation und der Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in Roßtal muss eine genaue Analyse der Kaufkraft vorgenommen werden.

7.1 Gesamt-Kaufkraft und Kaufkraftbilanz

Die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung im Markt Roßtal beläuft sich auf 58,9 Mio. €. Dies entspricht einer pro Kopf-Kaufkraft (einzelhandelsrelevant) von 5.965 €. Damit liegt der Rosstaler Wert bei einer Kennziffer von 106,7. Der bundesweite Durchschnittswert der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner rangiert bei 5.590 €.

Nebenstehende Abbildung verdeutlicht, dass

- 14,1 Mio. € oder 24% der örtlichen Kaufkraft auch am Ort gebunden sind.
- der Rest von 76% (=44,8 Mio. €) an andere Standorte abfließt.
- der örtliche Umsatz von 17,1 Mio. € sich zu 82% aus der örtlichen Kaufkraft speist.
- der restlich verbleibende Umsatz durch einen Zufluss von 3 Mio. € getragen wird, was 18% des örtlichen Umsatzes entspricht.

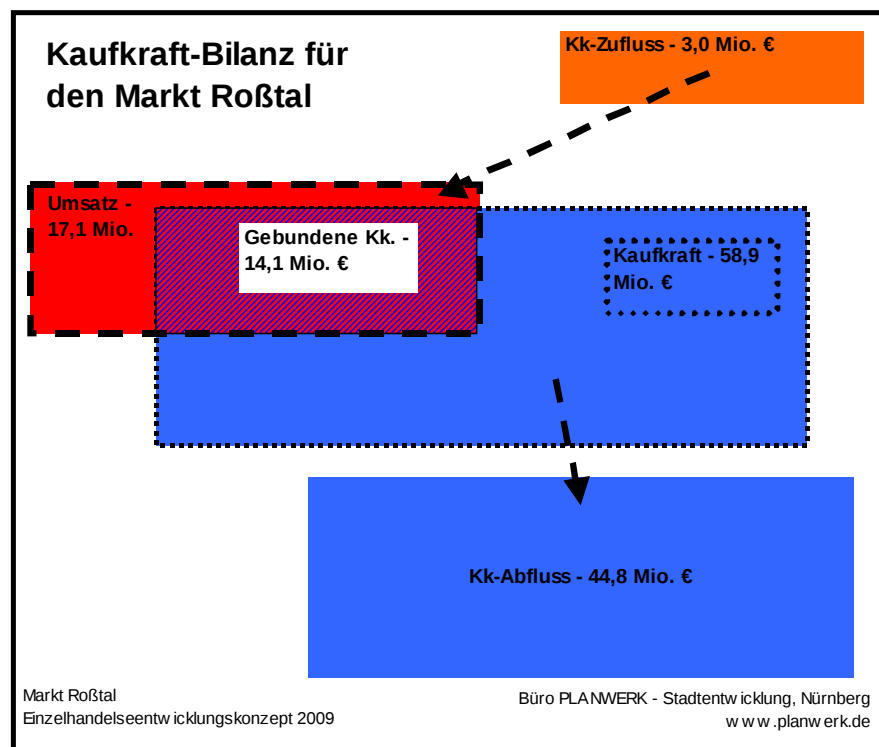


Abbildung 40: Kaufkraftbilanz, Markt Roßtal

7.2 Sortimentsspezifische Kaufkraft in Roßtal

Für die untersuchten 16 Sortimentsbereiche wird jeweils das Gemeindegebiet für die Kaufkraftberechnung zugrunde gelegt. Für die Sortimentsbereiche ergeben sich nachfolgend dargestellte Kaufkraftpotenziale der Roßtaler Bevölkerung:

Sortimentsbereich	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	20,4
Gesundheits- und Körperpflege	8,2
Einrichtungsbedarf	4,9
Elektrogeräte	1,7
Baumarktsortimente	7,1
Bekleidung	4,9
Schuhe, Lederwaren	1,1
Uhren, Schmuck	0,6
Bücher, Schreibwaren	2,2
Hausrat, Glas, Porzellan	0,8
Unterhaltungselektronik	1,8
Spielwaren, Hobbys	1,4
Foto, Optik	1,2
Telekommunikation	0,3
Informationstechnik	1,1
Sport, Camping	1,2

Tabelle 5: Kaufkraft in den Sortimentsbereichen

Damit ergibt sich eine potenzielle gesamte Kaufkraft für Roßtal von 58,9 Mio. €.

7.3 Kaufkraftfluss-Berechnung

Für die Analyse des Kaufkraftflusses wurden in Roßtal Befragungen der Kunden und Passanten durchgeführt. Auf Grund des erfassten Kunden- und Einkaufsverhaltens lassen sich die verschiedenen Kaufkraftwerte für die Situation in Roßtal bestimmen. Dabei liegen auch hier sortimentspezifische Werte vor:

Sortimentsbereich	Gebundene Kaufkraft	Kaufkraft-zufluss	Kaufkraft-abfluss	Kaufkraft-Flusssaldo
	Alle Angaben in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel	10,5	1,7	9,9	-8,2
Gesundheits- und Körperpflege	1,7	0,4	6,5	-6,1
Einrichtungsbedarf	0,02	0,01	4,8	-4,8
Elektrogeräte	0,1	0,04	1,6	-1,5
Baumarktsortimente	0,2	0	7,0	-6,9
Bekleidung	0,1	0,1	4,8	-4,7
Schuhe, Lederwaren	0,2	0,1	0,9	-0,9
Uhren, Schmuck	0,0	0,02	0,6	-0,6
Bücher, Schreibwaren	0,7	0,3	1,5	-1,2
Hausrat, Glas, Porzellan	0,1	-0,02	0,7	-0,7
Unterhaltungselektronik	0,1	-0,01	1,7	-1,7
Spielwaren, Hobbys	0,1	0,03	1,3	-1,2
Foto, Optik	0,2	0,2	1,0	-0,8
Telekommunikation	0,1	-0,03	0,3	-0,3
Informationstechnik	0	0	1,1	-1,1
Sport, Camping	0	0	1,2	-1,2

Tabelle 6: Roßtals Kaufkraftdaten nach Sortimentsbereichen

Für den Roßtaler Einzelhandel insgesamt ergibt sich damit folgende Situation:

Kaufkraft am Ort:	58,9 Mio. €
davon gebunden:	14,1 Mio. €
davon Abfluss:	44,8 Mio. €
Umsatz am Ort:	17,1 Mio. €
davon Kaufkraft am Ort:	14,1 Mio. €
davon Zufluss:	3,0 Mio. €

Die Darstellung der einzelnen oben genannten Sachverhalte erfolgt in den nachfolgenden Abbildungen:

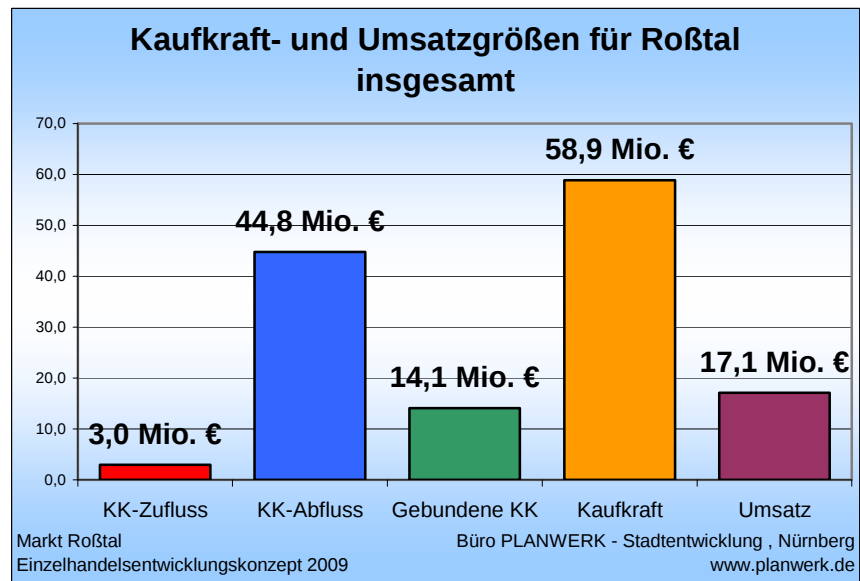


Abbildung 41: Kaufkraft- und Umsatzgrößen, Markt Roßtal

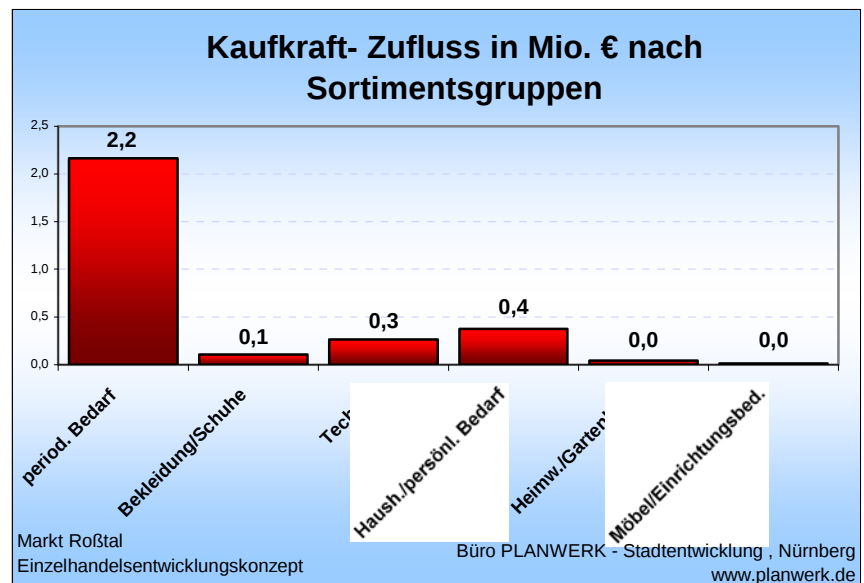


Abbildung 42: Kaufkraftzufluss der Sortimentsbereiche, Markt Roßtal

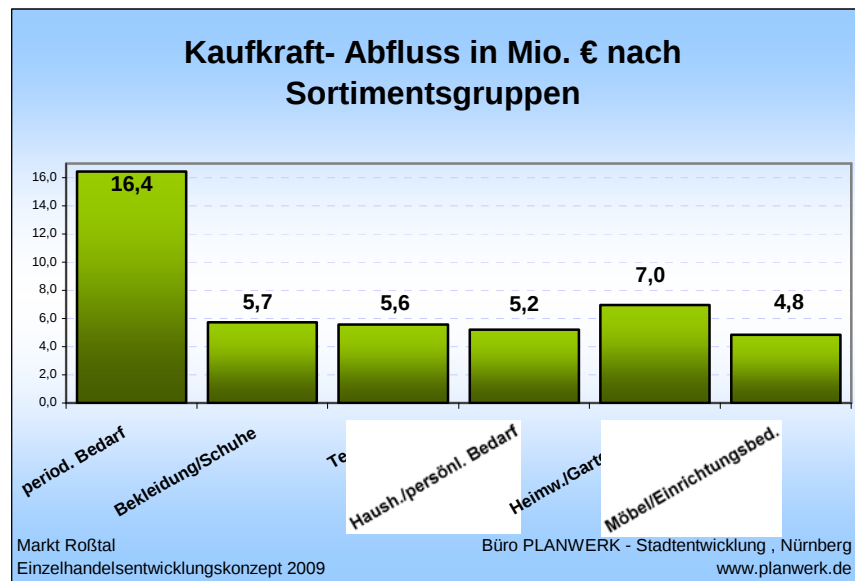


Abbildung 43: Kaufkraftabfluss der, Markt Roßtal

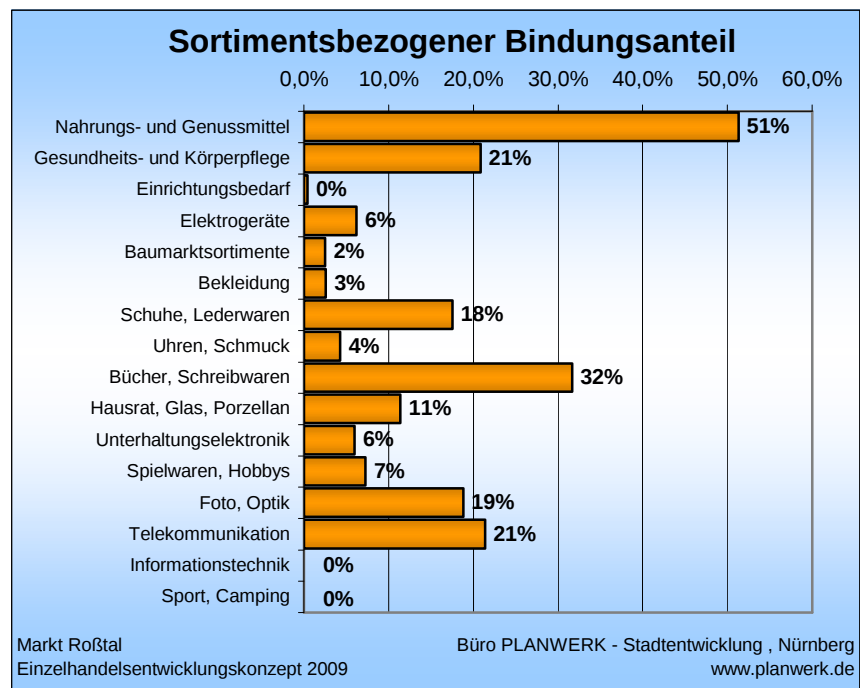


Abbildung 44: Sortimentsbezogener Bindungsanteil, Markt Roßtal

7.4 Einzelhandelszentralität

Damit zeigt sich, dass Roßtal eine gesamte Kaufkraft-Umsatz-Zentralität für den Einzelhandel aufweist, die mit 29% deutlich unter 100% liegt, d.h. die Bindung und der Kaufkraftzufluss (insgesamt also der Umsatz vor Ort) sind geringer als die gesamte Kaufkraft der Bevölkerung im Markt Roßtal. Diese Größenordnung ist für ein Unterzentrum durchaus erwartungsgemäß, muss allerdings nach einzelnen Sortimentsbereichen weiter differenziert betrachtet werden.

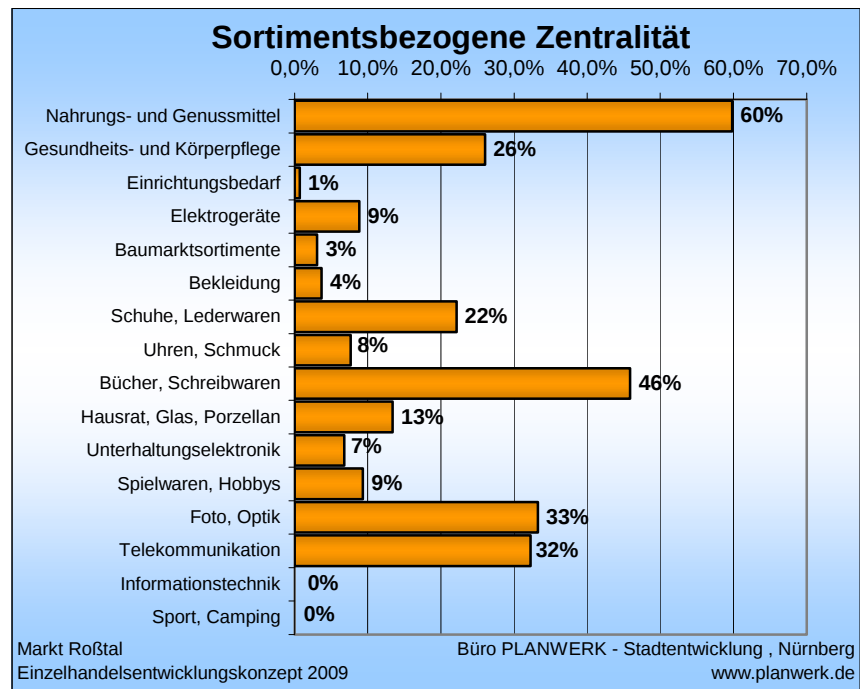


Abbildung 45: Sortimentsbezogene Zentralität, Markt Roßtal

Abbildung 45 zeigt die berechnete Zentralität, differenziert nach Sortimentsbereichen. Ausgehend von der Gesamtzentralität von 29% liegt kein Sortimentsbereiche bei einem Wert von über 100%, was bedeutet, dass am Standort Roßtal in keinem Sortimentsbereich mehr Umsatz erwirtschaftet wird, als die Roßtaler Bevölkerung an Kaufkraft aufbringt.

Die größte Zentralität weisen die Bereiche Nahrungs- und Genussmittel (60%), Bücher und Schreibwaren (46%), Foto und Optik (33%) sowie der Sortimentsbereich Telekommunikation (32%) auf.

7.5 Bindungspotenzial an Kaufkraft

Entscheidend für den Umfang der zukünftig benötigten Verkaufsflächen in der Marktgemeinde Roßtal in den 16 Sortimentsbereichen ist das Potenzial an Kaufkraft, das zukünftig in Roßtal zusätzlich gebunden werden kann. Bei dieser Berechnung werden einige Annahmen zur Entwicklung des Standortes Roßtal getroffen:

- Die Marktgemeinde Roßtal kann ihre grundsätzliche Attraktivität als Wohn- und Gewerbestandort auf dem heutigen Stand halten.
- Die Bindung des Kaufkraftabflusses wird mit 50% bei den Gütern des täglichen Bedarfs und mit ca. 30% bei den Gütern des mittelfristigen und langfristigen Bedarfs angesetzt.
- Für die berechneten Kaufkraftzuflüsse wird mit einer entsprechend anteiligen Erhöhung (ca. 10%) gerechnet.

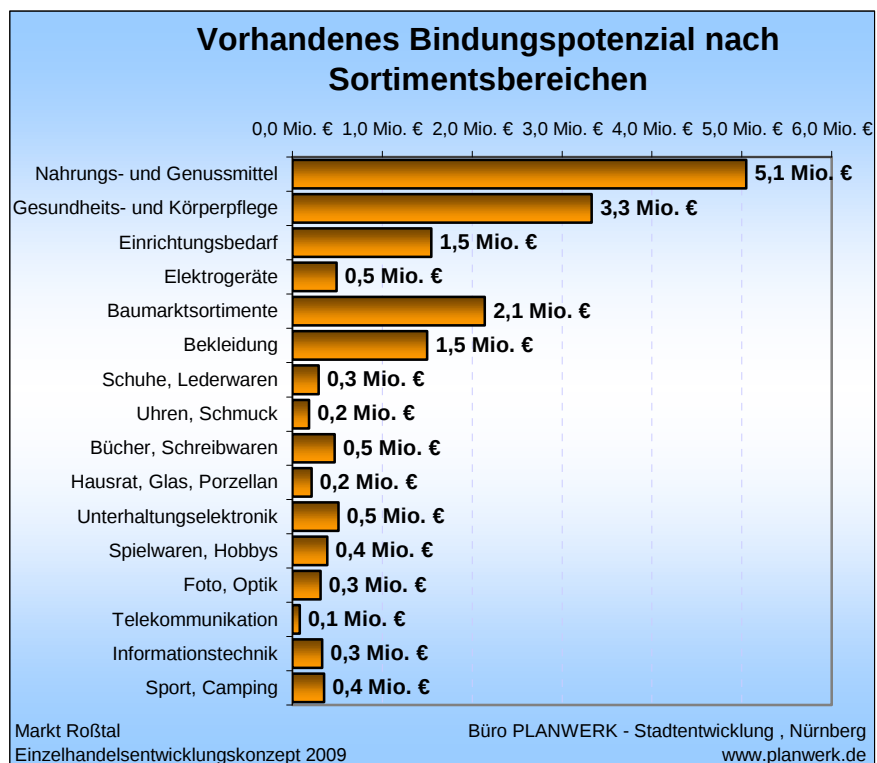


Abbildung 46: Vorhandenes Bindungspotenzial nach Sortimentsbereichen, Markt Roßtal

Aus den daraus berechneten einzelnen Kaufkraftwerten lässt sich ein zusätzliches Bindungspotenzial an Kaufkraft für den Markt Roßtal errechnen.

Die Dimension des Bindungspotenzials für die einzelnen Sortimentsgruppen ist in Abbildung 46 dargestellt.

8 ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

8.1 Ökonomische Entwicklungspotenziale

Der landesweite Trend hin zu den Dienstleistungen ist in Roßtal schon sehr weit fortgeschritten. Entsprechend kann dieser Bereich nicht mehr die Zuwächse aufweisen, wie dies z.T. andernorts - allerdings auf niedrigerem Niveau - der Fall ist. Gleichzeitig werden von der Roßtaler Bevölkerung Angebote im Bereich Freizeit vermisst. Den höchsten Bedarf aber sehen die Roßtaler - und das war quer durch alle Datenerhebungen erkennbar - an Angeboten im Bereich Kultur.

8.2 Sortimentsspezifische Entwicklung

Sortimentsgruppe	Angebotsfläche	Zusätzliches Ansiedlungs- potenzial	Grenzwert für großflächigen Einzelhandel
Güter des Periodischen Bedarf	3.506	1.790	1.620
Textilien / Schuhe	179	720	730
Einrichtungsbedarf	11	480	k.A.
Technik	165	340	370
Haush. / Persönl. Bedarf	420	620	710
Baumarkt-Sortimente	111	1.070	k.A.
Gesamt	4.392	5.020	3.430

Tabelle 7: Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale nach Sortimentsgruppen

Unter Berücksichtigung aller im Gemeindegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Angebotsfläche), des Einkaufsverhaltens der Roßtaler Bürger und der Kunden von außerhalb wurden die nachfolgend angegebenen Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale (Zusätzliches Ansiedlungspotenzial) berechnet.

Wir gehen davon aus, dass im Markt Roßtal bestehenden Betriebe erhalten werden können, wenn in der Summe der zukünftigen Erweiterungen und Neuansiedlungen die in m² Verkaufsfläche angegebenen Zusatzpotenziale um nicht mehr als 5-10% überschritten werden.

Unabhängig davon bedarf ein Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO (Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m² = Regelvermutungsgrenze) einer Überprüfung durch die Höhere Landesplanungsbehörde. Bereits bestehende Betriebe bleiben bei dieser Überprüfung in der Regel unberücksichtigt.

Die aufgeführten Grenzwerte für großflächigen Einzelhandel sollen einen ersten Anhaltspunkt geben, welche maximalen Verkaufsflächen bei der Festsetzung eines Sondergebiets im Sinne von § 11 BauNVO voraussichtlich nicht überschritten werden dürfen. Unsere Berechnungen ersetzen nicht die Überprüfung durch die zuständige Behörde.

Wird ein Betrieb innerhalb des Gemeindegebiets von einem an den anderen Standort verlagert, reduziert sich das zusätzliche Ansiedlungspotenzial nur um die gegenüber dem Bestand „erweiterten“ Verkaufsflächen.

Wenn ein Betrieb aufgegeben wird und eine dem Bestand entsprechende Nachnutzung ausgeschlossen werden kann, erhöht sich das Ansiedlungs- und Erweiterungspotenzial um die „aufgegebenen“ Verkaufsflächen. Theoretisch ist es denkbar, dass nach einer Betriebsaufgabe das zusätzliche Ansiedlungspotenzial über den Grenzwerten für den großflächigen Einzelhandel liegt.

In Kapitel 11 werden neben den Zielen zur Einzelhandelsentwicklung auch Empfehlungen ausgesprochen, welche zusätzlichen Verkaufsflächen in welchen Sortimentsbereichen nicht überschritten werden sollten. Die Nutzungsempfehlungen sind als Orientierungsrahmen zu betrachten.

Weil

1. „Konkurrenzschutz“ nur im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten zulässig ist.
2. die Zulässigkeit eines Vorhabens im Einzelfall geprüft werden muss,
3. der Markt Roßtal sich nicht mit einem zu eng abgesteckten Rahmen in seiner Entwicklung beschränken sollte,

kann im Konzept darauf verzichtet werden, verbindliche Vorgaben zur maximalen Verkaufsfläche und den zulässigen Sortimenten an einem Standort zu machen. Bei Bedarf müssen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Einrichtungsbedarf und Baumarktsortimente

Wie in Tabelle 7 dargestellt, besteht bei gesamtgemeindlicher Betrachtung durchaus Potenzial an zusätzlichem Einzelhandelsangebot im Markt Roßtal.

Von den gut 5.000 m², die im Rahmen der Untersuchung ermittelt wurden, entfällt knapp ein Drittel auf die beiden nicht zentrumsrelevanten Sortimentsbereiche Einrichtungsbedarf (480 m²) und Baumarktsortimente (1.070 m²).

Für beide Sortimentebereiche sind die genannten Bedarfsflächen ortrelevant betrachtet zwar beträchtlich, aber für einen Standort Möbelhaus oder Baumarkt nicht ausreichend. Dies bedeutet, dass sich ein Ansiedlungsstandort in diesem Flächenbereich in der Regel betriebswirtschaftlich nicht lohnt, oder nur für ganz spezifische "Nischenanbieter" von Interesse ist.

Bekleidung / Schuhe

Ohne die Sortimente Einrichtungsbedarf und Baumarkt verbleiben noch ca. 3.500 m² an Ansiedlungs- und Erweiterungspotenzialen für Roßtal, die sich speziell auf innenstadt- bzw. zentrenrelevante Sortimente beziehen. Mit 720 m² weist der Bereich Bekleidung / Schuhe dabei den höchsten Bedarf auf.

Besonders diese höchst zentrenrelevante Sortimentsgruppe bietet große Chancen, die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Roßtal insgesamt zu erhöhen. Für diese Sortimentsgruppe sollte vorrangig versucht werden, Ansiedlungen im Ortszentrum zu realisieren.

Produkte des periodischen Bedarfs

Obwohl am Standort Roßtal der Angebotsbereich der Güter des periodischen Bedarfs den mit Abstand größten Teil des örtlichen Angebots ausmacht, wurde festgestellt, dass gerade auch in diesem Bereich die größten Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale bestehen.

Der Standort Roßtal zeichnet sich durch eine insgesamt gute Versorgungsqualität in diesem Bereich aus, eine Stärke, die auch noch weiter zu fördern ist. Soweit möglich, sollte auch die Versorgungsqualität in den Ortsteilen verbessert werden.

Weitere innenstadtrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs

Weitere zentrenrelevante Sortimente, für die ein nennenswerter Bedarf besteht, sind Haushaltswaren und persönlicher Bedarf (620 m²) und Produkte der technischen Sortimente (340 m²). Für all diese Sortimente gilt ein Vorzug von zentralen, städtebaulich integrierten Standorten gegenüber Standorten an der Peripherie.

9 VORHANDENE VERSORGUNGSBEREICHE UND -STANDORTE

Auf Grundlage der im Herbst 2009 durchgeführten Bestandserhebungen lassen sich für den Markt Roßtal insgesamt fünf Bereiche bzw. Standorte mit wichtiger Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung abbilden:

Der Obere und Untere Markt, der Standort Westliche Pelzleinstraße, der Standort Gewerbering und das Ortsteilzentrum Großweismannsdorf.

Um abschätzen zu können, ob diese Bereiche als „zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des § 34 (3) BauGB in Betracht kommen, werden sie im Hinblick auf ihre Einbindung in das Siedlungsgefüge, die vorhandene Nutzungsmischung, ihre allgemeine städtebauliche Qualität und verkehrsmäßige Erschließung analysiert.

9.1 Oberer Markt

Der als Oberer Markt bezeichnete Versorgungsbereich umfasst neben den bereits als Sanierungsgebiet „Altort Roßtal“ festgelegten Grundstücken auch die westlich angrenzenden Flächen entlang der Wegbrückenstraße und Felsenstraße.

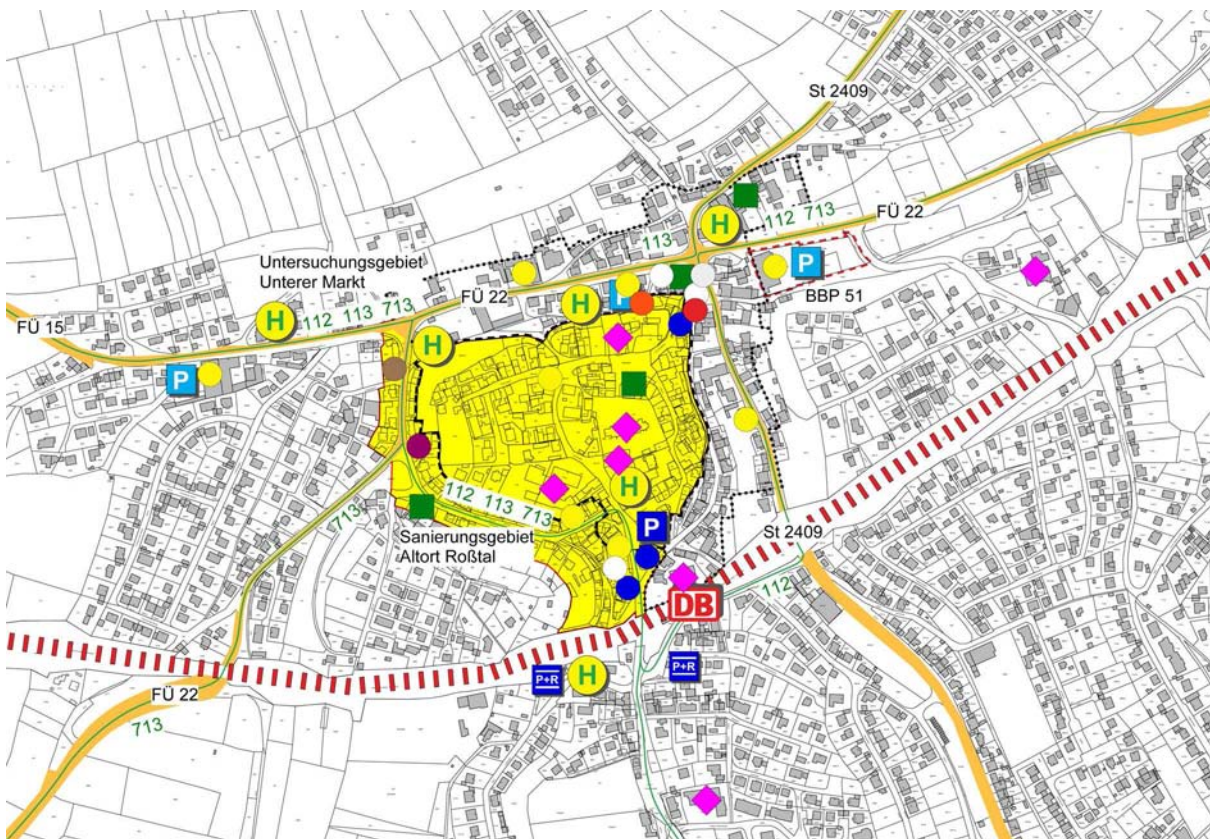


Abbildung 47: Standort Oberer Markt

Der Obere Markt bildet (neben dem Unteren Markt) gewissermaßen die Keimzelle des Marktes Roßtal. Bis heute wird speziell der Burgberg als das „Zentrum“ der Marktgemeinde wahrgenommen und ist Ausdruck und Abbild des Lebens im Ort.

Auf relativ engem Raum vereinen sich auf dem Burgberg bis heute die für ein Ortszentrum typischen Nutzungen, d.h. Wohnen, Handel, Gastronomie, Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen.

Der Nutzungsmischung entsprechend stellt der wirksame Flächennutzungsplan die Baugrundstücke am Oberen Markt als Gemischte Baufläche dar. Die St.-Laurentius-Kirche, Heimatmuseum, Rathaus und Schule samt Umfeld sind als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Bereits Mitte der 1980er Jahre wies die Struktur der Betriebe und Einrichtungen auf dem Burgberg Spuren einer „Übergangsökonomie“ auf, „eines Übergangs von traditionellen, nur am engen lokalen Bedarf orientierten Einrichtungen hin zu modernen, über den Standort hinaus orientierten Betrieben“¹³.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Altort Roßtal“ und der Realisierung wichtiger Ordnungs- und Baumaßnahmen haben sich die Standortbedingungen am Oberen Markt in den vergangenen Jahren deutlich verbessert.

Stärken und Schwächen des Oberen Marktes lassen sich wie folgt beschreiben:

Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
Der Obere Markt stellt den historisch gewachsenen Mittelpunkt der Marktgemeinde Roßtal dar.	Die Verknüpfung des Oberen Marktes mit den angrenzenden Siedlungsgebieten ist aufgrund der topographischen Situation (Burgberg) und der südlich verlaufenden Bahnlinie weniger optimal.
Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten verschafft dem Einzelhandel unmittelbaren Zulauf und belebt das Zentrum auch außerhalb der Geschäftszeiten.	Die gewachsene und das Ortsbild prägende Bebauungsstruktur lässt wenige Möglichkeiten für eine bauliche Nachverdichtung.
Einkaufsmöglichkeiten am Oberen Markt werden durch Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit- und Kulturangebote ergänzt. Dies ermöglicht einen längeren Aufenthalt im Ortszentrum.	Es stehen keine geeigneten Freiflächen für größere Neubauvorhaben zur Verfügung.
Mit z.B. der Errichtung des Heimatmuseums, dem Umbau des Rathauses und der Modernisierung des Alten Rathauses konnte die Funktionsvielfalt der Ortsmitte gesichert und erweitert werden.	Die Kfz-Erreichbarkeit des verkehrsberuhigten Bereichs Schulstraße - Marktplatz - Rathausgasse ist eingeschränkt.

13 Vgl. Bodenschatz, Harald und Geisenhof, Johannes / Gruppe DASS: Altorterneuerung Markt Roßtal. Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. Weißenburg – Heuberg 1988.

Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
Durch die Gestaltung des öffentlichen Raums (z.B. Schulstraße, Marktplatz, Rathausgasse) wurden die Attraktivität und Aufenthaltsqualität für Jung und Alt verbessert und eine angenehme Einkaufsatmosphäre geschaffen.	Bauzustand und -gestaltung vor allem privater Gebäude bieten Potenzial das Ortsbild weiter zu verbessern.
Zahlreiche Baudenkmäler und Identität stiftende Gebäude tragen zur unverwechselbaren städtebaulichen und architektonischen Qualität des Oberen Marktes bei.	
Die Festlegung des Oberen Marktes als Sanierungsgebiet bietet die Möglichkeit, die Standortbedingungen auch zukünftig gezielt zu verbessern.	
Die topographische Situation (Burgberg) verschont den Oberen Markt von belastendem Durchgangsverkehr.	
Die Kfz-Erreichbarkeit des Burgbergs ist gewährleistet. Insgesamt besteht ein für die derzeitigen Funktionen ausreichendes Angebot an öffentlichen bzw. halböffentlichen Stellplätzen.	
Durch seine zentrale Lage ist der Obere Markt für viele Einwohner sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad erreichbar.	
Durch den unmittelbar südlich gelegenen Bahnhof Roßtal - Wegbrücke (Regionalbahn R 7) und die Bushaltestelle Rathausgasse (Regionalbuslinien 713, 714) besteht gute ÖPNV-Anbindung.	

Tabelle 8: Stärken und Schwächen des Standorts Oberer Markt

Fazit

Der Obere Markt erfüllt hinsichtlich seines Einzelhandelsbesatzes, der ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen, seiner allgemeinen städtebaulichen Qualität und der fußläufigen Erreichbarkeit die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs.

Aufgrund des begrenzten Nachverdichtungspotenzials und fehlender Freiflächen kommt der Obere Markt für die Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben jedoch kaum in Betracht.

9.2 Unterer Markt

Dem Versorgungsbereich Unterer Markt werden die als Erweiterungsgebiet der „Altorterneuerung Roßtal“ vorgeschlagenen Flächen nördlich und östlich des Burgbergs zugerechnet einschließlich des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 51 „An der Unteren Bahnhofstraße“.

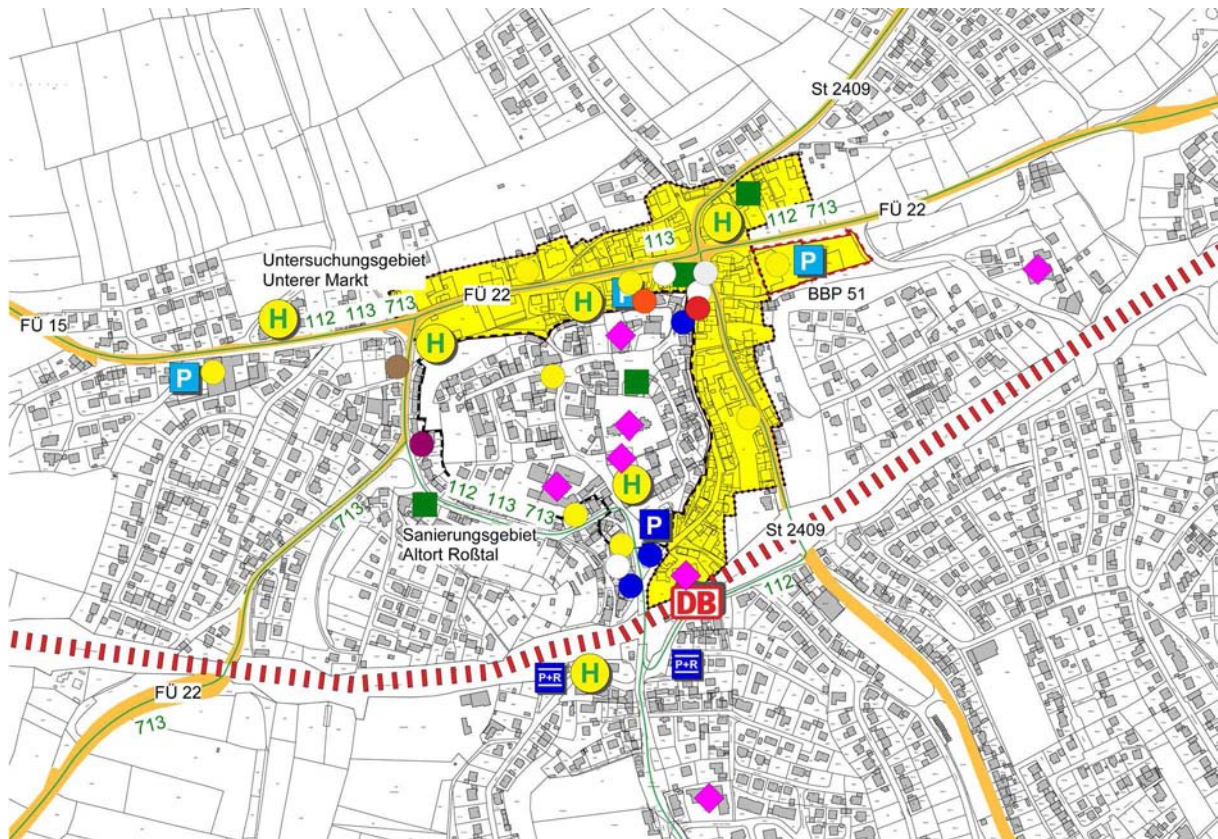


Abbildung 48: Standort Unterer Markt

Neben Wohngebäuden, Gewerbe- und Handwerksbetrieben finden sich auch am Unterer Markt von alters her wichtige Versorgungseinrichtungen mit zentralörtlicher Bedeutung.

Der Bereich erstreckt sich entlang der Tallagen der heutigen Nürnberger Straße (Staatsstraße St 2409) und Pelzleinstraße / Untere Mühlbach (Kreisstraße FÜ 22) und ist über teilweise steile Wege und Gassen mit dem Oberen Markt verbunden.

Die Vorbereitende Untersuchungen der Gruppe DASS zeigen den städtebaulichen Sanierungsbedarf des Gebietes auf¹⁴. Auf deren Grundlage soll das Sanierungsgebiet „Altort Roßtal“ voraussichtlich 2010 erweitert werden.

14 Vgl. Bodenschatz, Harald und Geisenhof, Johannes / Gruppe DASS: Altorterneuerung Markt Roßtal, Teilgebiet „Unterer Markt“/Roßtal. Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. Weißenburg – Heuberg 2006.

Die Untersuchungen beschreiben den nordöstlichen Bereich des Unteren Marktes u.a. als das „wirtschaftlich wichtigste Zentrum im Ortskern von Roßtal“. Die Bestandserhebungen im Rahmen dieses Konzepts bestätigen diese Einschätzung.

Wie der Obere ist auch der Untere Markt im Flächennutzungsplan überwiegend als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Lediglich die Flächen um den Kindergarten in der Richtersgasse sind als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Gegenüber dem Oberen Markt verfügt der Untere Markt durch seine topographisch günstigere Lage, die bessere Kfz-Erreichbarkeit und größere Flächenpotenziale über gewisse Standortvorteile.

Aber auch Probleme sind unübersehbar. Dazu gehören neben den in den Vorbereitenden Untersuchungen beschriebenen Mängeln insbesondere die fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Betriebe, z.B. des Lebensmittelmarkts Peipp (EDEKA) unterhalb der Schlossmauer.

Im Einzelnen weist der Bereich Unterer Markt folgende Stärken und Schwächen auf:

Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
Der dem Burgberg vorgelagerte Untere Markt ist Teil des historischen Zentrums des Marktes Roßtal und nördlicher Eingang in den Altort.	Wichtige Betriebe im Bereich Unter Markt haben an ihrem derzeitigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten.
Durch die Bahnhaltesstelle Roßtal – Wegbrücke und die Bahnüberführung „Wegbrücke“ hat auch der südliche Bereich des Unteren Marktes („Spitz“) eine wichtige Ortseingangsfunktion.	Zahlreiche – insbesondere auch denkmalgeschützte - Gebäude am Unteren Markt weisen substanzielle und gestalterische Mängel auf.
Das dichte Nebeneinander von Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk und Gastronomie machen den nordöstlichen Bereich des Unteren Markts zum „wirtschaftlich wichtigsten Zentrum“ im Ortskern.	Das Fehlen öffentlichen Grüns, z.B. entlang der Richtersgasse und im Mündungsbereich der Gasse an der Schlossmauer, wirkt sich negativ auf den Gesamteindruck des Unteren Markts aus.
Wohnnutzungen am Unteren Markt und in dessen näherer Umgebung verschaffen den dort angesiedelten Versorgungseinrichtungen unmittelbaren Zulauf.	Starker Verkehr auf den Hauptstraßen und deren autogerechte Gestaltung beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität am Unteren Markt negativ.
Die geplante Festlegung des Unteren Markts als Sanierungsgebiet vereinfacht es, vorhandene Missstände zu beheben und die städtebauliche Qualität des Standorts zu erhöhen.	Zu schnelles Fahren, starker Verkehr, unzureichende Fußgängerfreundlichkeit und der Mangel an Parkplätzen am Unteren Markt werden als problematisch betrachtet.

Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
Die sehr unterschiedliche Bebauungsdichte am Unteren Markt bietet stellenweise Nachverdichtungsmöglichkeiten.	
Freiflächen im östlichen Anschluss an den Unteren Markt (Untere Bahnhofstraße) ermöglichen die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe.	
Die Lage an den relativ stark befahrenen Hauptstraßen St 2409 und FÜ 22 macht den Standort für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe interessant.	
Mit der Kreisverkehrsanlage Pelzleinstraße / Fürther Straße / Untere Bahnhofstraße befindet sich der verkehrliche Mittelpunkt des Ortes am Unteren Markt.	
Durch insgesamt drei Bushaltestellen (Schwalbenhofstellen, Sparkasse, Untere Bahnhofstraße) ist der Untere Markt an das ÖPNV Netz angebunden.	

Tabelle 9: Stärken und Schwächen des Standorts Unterer Markt

Fazit

Der Untere Markt erfüllt hinsichtlich des Einzelhandelsbesatzes, der ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen und seiner fußläufigen Erreichbarkeit die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs. Seine allgemeine städtebauliche Qualität ist verbesserungswürdig.

9.3 Westliche Pelzleinstraße

Der Standort Westliche Pelzleinstraße bezeichnet eine rund 0,5 ha große Fläche südlich der Kreisstraße FÜ 15, die derzeit von einem Supermarkt und Bäcker (EDEKA aktiv markt) sowie einem Kunststoff verarbeitenden Gewerbebetrieb belegt werden.

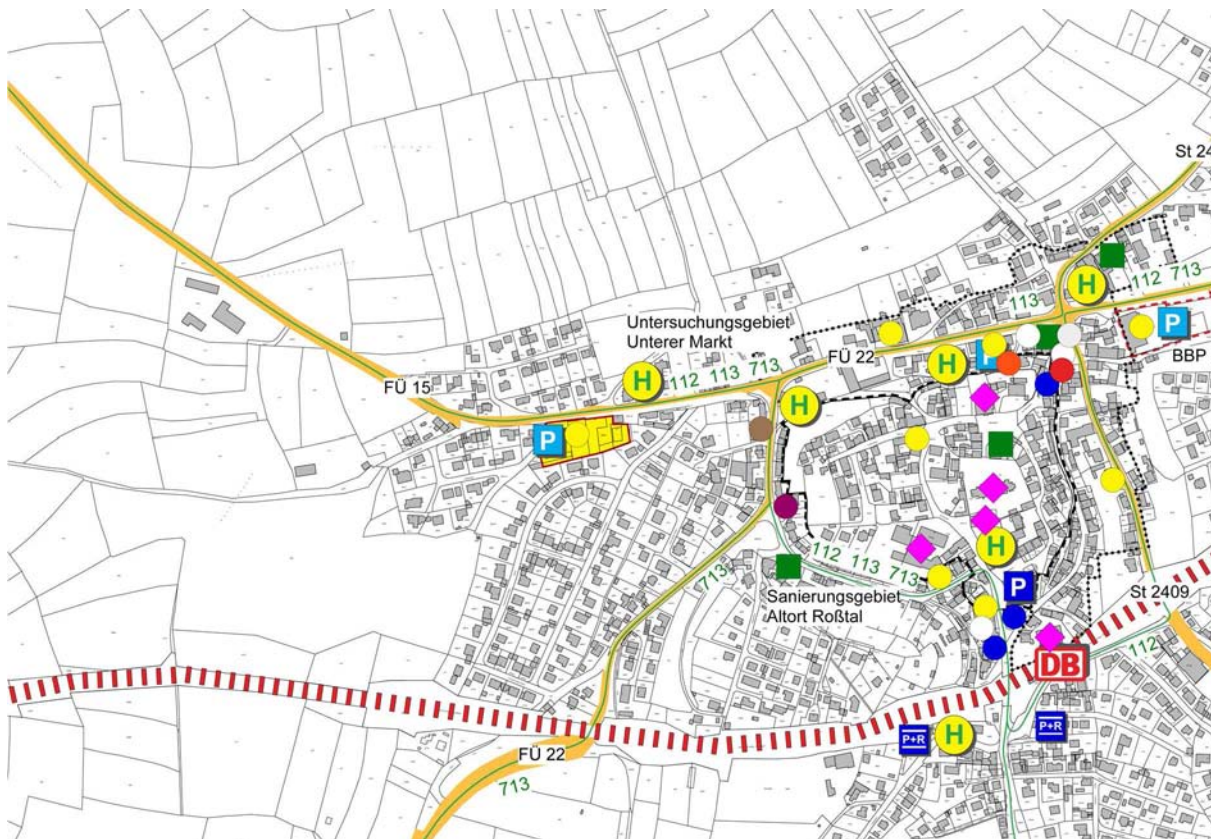


Abbildung 49: Standort Pelzleinstraße

Insbesondere für den westlichen Bereich des Hauptortes Roßtal übernehmen Supermarkt und Bäcker eine wichtige Versorgungsfunktion.

Im Flächennutzungsplan ist der Standort als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Grundstücke westlich, nördlich und südlich davon sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Eine Gegenüberstellung der städtebaulichen Stärken und Schwächen ergibt folgendes Bild:

Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
Der Standort Westliche Pelzleinstraße ist an drei Seiten von Wohnbauflächen umgeben und gut in das Siedlungsgefüge eingebunden.	Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen sind Immissionskonflikte, z.B. durch Parkplatzlärm nicht auszuschließen.

Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz ist durch die Lage an der relativ stark befahrenen Kreisstraße FÜ 15 günstig.	Die derzeit am Standort vorhandenen Einrichtungen lassen wichtige städtebauliche Qualitäten, z.B. den Bezug zur angrenzenden Bebauung, Offenheit der Fassaden zum öffentlichen Raum, Versickerungsfähigkeit und Begrünung von Stellplätzen, weitgehend vermissen.
Für Fußgänger und Radfahrer ist der Bereich Westliche Pelzleinstraße gut erreichbar.	Für den Supermarkt bestehen auf dem eigenen Grundstück keine Erweiterungsmöglichkeiten.
Die Bushaltestelle Frankenstraße (Regionalbuslinien 112 und 113) liegt unmittelbar östlich des Standorts.	

Tabelle 10: Stärken und Schwächen des Standorts Westliche Pelzleinstraße

Fazit

Der Bereich Westliche Pelzleinstraße wird hinsichtlich seiner derzeitigen Nutzung als solitärer Nahversorgungsstandort ohne zentrale Versorgungsfunktion betrachtet.

Um die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs zu erfüllen müssten das Einzelhandelsangebot erweitert und ergänzt sowie die städtebauliche Qualität des Standorts verbessert werden.

9.4 Gewerbering

Der Standort Gewerbering bezeichnet eine etwa 0,5 ha große Fläche im Gewerbegebiet „An der Nürnberger Straße“. Am äußeren südwestlichen Rand des Kernorts Roßtal haben sich dort ein Discount- und Getränkemarkt (Lidl, Friso) angesiedelt.



Abbildung 50: Standort Gewerbering

Planungsrechtlich ermöglicht wurde dies durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7a, der den Standort als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festsetzt.

Der Standort zeichnet sich durch folgende Stärken und Schwächen aus:

Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7a ermöglichen die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet „An der Nürnberger Straße“.	Das Gewerbegebiet liegt abseits von Wohnbauflächen am äußeren Rand des Siedlungsgebietes.
Nördlich und östlich der vorhandenen Versorgungseinrichtungen sind weitere Bauflächen frei.	Die derzeitige Nutzung ist relativ einseitig durch Gewerbebetriebe geprägt und weniger durch publikumsintensive Handels- oder Dienstleistungseinrichtungen.

Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
	Gebäude und Freiflächen sind zweckorientiert und weisen wie das gesamte Gewerbegebiet eine eher bescheidene städtebauliche Qualität auf.
	Discount- und Getränkemarkt verfügen über keine direkte Zufahrt von der relativ stark frequentierten Nürnberger Straße (St 2409).
	Für Fußgänger, Radfahrer und Nutzer des ÖPNV ist der Standort aufgrund fehlender direkter Verbindungen nur schlecht zu erreichen.

Tabelle 11:

Stärken und Schwächen des Standorts Gewerbering

Fazit

Die Ansiedlung des Lebensmittel- und Getränkemarkts am Gewerbering muss aufgrund der nicht integrierten Lage des Standorts als städtebauliche Fehlentwicklung bezeichnet werden.

Der Bereich wird als solitärer Nahversorgungsstandort ohne zentrale Versorgungsfunktion eingestuft.

9.5 Großweismannsdorf

Im Ortsteil Großweismannsdorf liegen am Knotenpunkt der Bundesstraße B 14 (Ansbacher Straße) mit der Kreisstraße FÜ 14 (Schwabacher Straße / Zirndorfer Straße) drei kleine Ladengeschäfte.

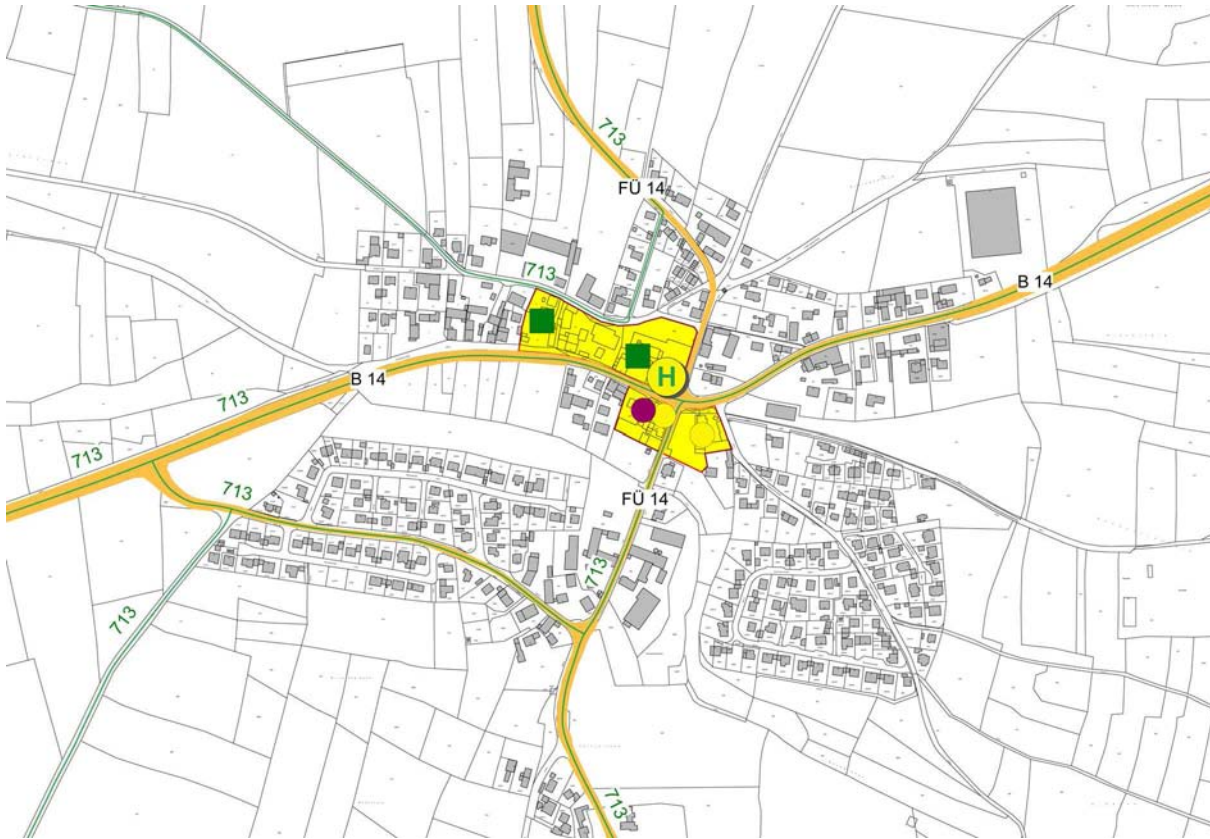


Abbildung 51: Standort Großweismannsdorf

Innerhalb der als Versorgungsbereich gekennzeichneten Fläche liegen außerdem zwei Gastwirtschaften. Für einen Teilbereich nördlich der Ansbacher und westlich der Zirndorfer Straße besteht konkretes Interesse, einen Lebensmittel – Discounter anzusiedeln.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Grundstücke als Gemischte Baufläche dargestellt. In Vorgesprächen hat die Baugenehmigungsbehörde Bedenken geäußert, ob der Neubau eines Lebensmittelmarktes auf den Flurstücken Nr. 18 und 18/8 auf Grundlage des § 34 BauGB zugelassen werden kann.

Auf dem nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 18 und 18/8 wird alljährlich die Kirchweih gefeiert.

Stärken und Schwächen des Standorts lassen sich wie folgt beschreiben:

Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
Der Standort liegt im Zentrum des Ortsteils Großweismannsdorf und ist von dessen Bewohnern auch ohne Auto gut zu erreichen.	Flächen entlang der Bunderstraße, z.B. das Flurstück Nr. 18, werden minder genutzt und beeinflussen das Ortsbild negativ.
Die bereits vorhandenen Einrichtungen beleben den Ortskern und sind wichtig für die Grundversorgung der Dorfbewohner. Teilflächen	Die relativ starke Verkehrsbelastung schränkt die Nutzungsmöglichkeiten entlang der Hauptverkehrsstraßen ein.
Vorhandene Flächenpotenziale ermöglichen es, weitere Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung anzusiedeln.	Es besteht die Gefahr, dass ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen in exponierter Lage dauerhaft brach fallen.
Die Lage an den stark befahrenen Hauptstraßen macht den Standort für die Ansiedlung weiterer Betriebe interessant.	Bei baulicher Verdichtung des Standorts drohen funktional wichtige Grünflächen (Kirchweihplatz) verloren zu gehen.
Der Standort ist für die Bewohner des Ortsteils fußläufig gut erreichbar und verfügt mit den Bushaltestellen an der B 14 über direkten Anschluss an die Regionalbuslinien 713 und 714.	

Tabelle 12:

Stärken und Schwächen des Standorts Großweismannsdorf

Fazit

Das Ortszentrum von Großweismannsdorf bietet sich aufgrund bereits vorhandener Versorgungseinrichtungen, der vorhandenen Flächenpotenziale und der guten Verkehrsanbindung für eine Entwicklung als Nahversorgungszentrum mit zentraler Versorgungsfunktion für die Ortsteile Großweismannsdorf, Kleinweismannsdorf, Defersdorf, Buchschwabach, Oedenreuth und Kastenreuth an.

10 MÖGLICHE NEUE EINZELHANDELSSTANDORTE

10.1 Vorbemerkungen zu Auswahl und Bewertung

Betrachtet man den fußläufigen Einzugsbereich der größten Lebensmittelmärkte fällt auf, dass besonders die wohnungsnahe Grundversorgung im südlichen und östlichen Bereich des Hauptorts Lücken aufweist.

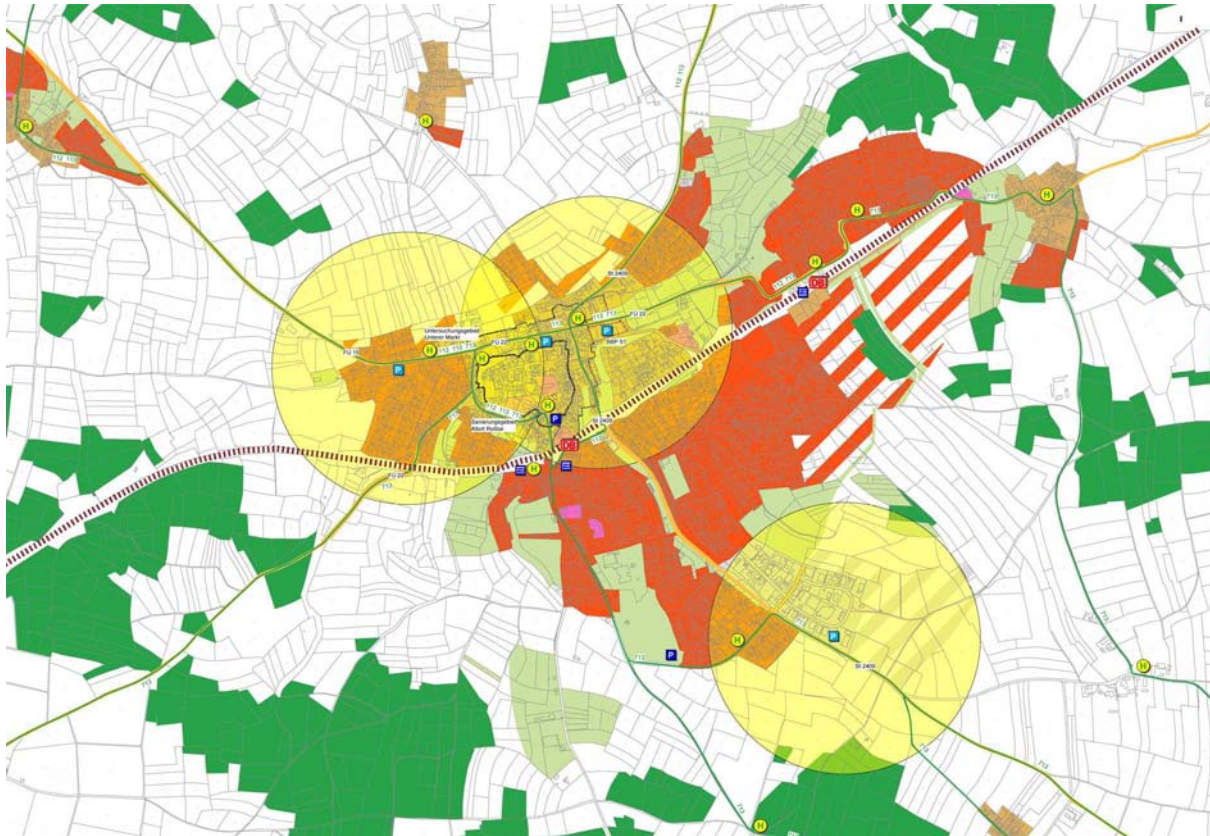


Abbildung 52: Fußläufiger Einzugsbereich der größten Lebensmittelmärkte

Aufgabe dieses Konzepts war es daher auch, Standorte zu begutachten, die für die Neuansiedlung bzw. Erweiterung von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² infrage kommen.

In Abstimmung mit Politik und Verwaltung erfolgte die Auswahl der Standorte unter folgenden Kriterien:

- Mindestfläche 4.000 m²,
- nur Standorte, die an oder in unmittelbarer Nähe einer überörtlich bedeutsamen Straßenverbindung liegen,
- nur Standorte, die auch unter handelsökonomischen Gesichtspunkten für eine Ansiedlung infrage kommen,
- nur Standorte, die sich städtebaulich integrieren lassen oder für die bereits Planungsrecht besteht (z.B. Gewerbegebiet Buchschwabach).

Die insgesamt 14 vorgeschlagenen Standorte wurden nach folgenden Kriterien bewertet:

- Grundstücksgröße und –zuschnitt,
- Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit,
- Räumliche Lage,
- Anbindung Straßenverkehr,
- Anbindung Rad- und Fußverkehr,
- Anbindung ÖPNV,
- Restriktionen,
- Fußläufiger Einzugsbereich,
- Wechselwirkungen mit bereits vorhandenen Betrieben.

Die Bewertung erfolgte nach einem Punktesystem mit folgender Bedeutung:

- 1 von 3 Punkten = weniger geeignet
- 2 von 3 Punkten = geeignet
- 3 von 3 Punkten = gut geeignet

10.2 Standortvorschläge

10.2.1 Untere Bahnhofstraße Northwest

Lageplanausschnitt



Flurstücksnummern	42, 42/6, 42/7, 42/10, 46, 46/5, 46/7, 47, 48, 49/8, 834
Derzeitige Nutzung	Tankstelle OMV, KfZ Werkstatt und Handel, Gasthof/Gästehaus Kapellenhof, Versicherungsbüro
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche, Ausnahme: 49/8
Verbindliche Bauleitplanung, sonstiges	unbeplanter Innenbereich mit Ausnahme 42/5, 42/6, 42/10, Teilfläche 47 und 49/8, bauliche Nachverdichtung entlang Untere Bahnhofstraße (Rahmenplan zur Städtebaulichen Sanierung Unterer Markt).

Bewertung		Punkte
Grundstücksgröße und –zuschnitt	ca. 6.720 m ² , halbrund, muss umgebaut werden	1 von 3
Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit	Privateigentümer (9 von 11 Flurstücken), Markt Roßtal (1), N-Ergie AG (1)	1 von 3
Räumliche Lage	am Kreisverkehr, nordöstlich Sanierungsgebiet „Altort“, im Untersuchungsgebiet „Unterer Markt“, ca. 300 m Luftlinie zum Ortskern, ca. 500 m Luftlinie zum Bahnhof Wegbrücke.	3 von 3
Anbindung Straßenverkehr	im Norden an die Staatsstraße 2409 (DTV 4.062), im Süden an die Kreisstraße FÜ 22 (DTV 2.924).	3 von 3
Anbindung Rad- / Fußverkehr	Fußwege parallel zur Unteren Bahnhofstraße und zur Fürther Straße	2 von 3
Anbindung ÖPNV	Haltestelle Untere Bahnhofstraße in ca. 40 m Entfernung, VGN Linien: 713, 112	2 von 3
Restriktionen	keine	2 von 3
Fußläufiger Einzugsbereich	ca. 13 ha Wohnbaufläche, ca. 20 ha Gemischte Fläche, weitere ca. 6 ha Wohnbaufläche geplant.	2 von 3
Wechselwirkungen mit bereits vorhandenen Betrieben	Penny Markt in ca. 80 m Entfernung, Edeka Markt (Peipp) in ca. 150 m Entfernung.	3 von 3
Gesamt		19 von 27

Fazit **Voraussetzung für die Ansiedlung eines neuen Marktes auf der Teilfläche Nordwest ist eine städtebauliche Neuordnung bereits bebauter Flächen. Dies würde den Sanierungszielen für den Unteren Markt entsprechen und die derzeitige Situation verbessern, wäre aber mit einem relativ hohen Aufwand verbunden. Eine Unterstützung von Verbesserungsmaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung wäre möglich.**

Nutzungsempfehlung **Der Standort eignet sich zur Erweiterung des zentrenrelevanten Angebots im Bereich des „Unteren Marktes“. In Ergänzung (oder auch als Ersatz) des bestehenden Nutzungsangebots sind hier kleinteilige Ladenangebote mit zentrenrelevanten Sortimenten denkbar.**

10.2.2

Untere Bahnhofstraße Nordost

Lageplanausschnitt



Flurstücksnummern	835/2, 835/8, 835/9, 836, 837, 837/2
Derzeitige Nutzung	Grün- / Ausgleichsfläche
Darstellung im Flächennutzungsplan	Grünfläche
Verbindliche Bauleitplanung	teilweise naturschutzrechtliche Ausgleichflächen, Bachrenaturierung in den 1990er Jahren im Rahmen der Hochwasserfreilegung.
Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet (seit 1997), 20 KV-Leitung

Bewertung		Punkte
Grundstücksgröße und -zuschnitt	ca. 6.920 m ² , nahezu rechteckig, muss umgebaut werden	1 von 3
Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit	Privateigentümer (2 von 6 Flurstücken), Markt Roßtal (4)	2 von 3
Räumliche Lage	nordöstlich Sanierungsgebiet „Altort“, ca. 430 m Luftlinie zum Ortskern, ca. 600 m Luftlinie zum Bahnhof Wegbrücke.	2 von 3
Anbindung Straßenverkehr	an die Kreisstraße FÜ 22 (DTV 2.924)	3 von 3
Anbindung Rad- / Fußverkehr	-	1 von 3
Anbindung ÖPNV	Haltestelle Untere Bahnhofstraße in ca. 200 m Entfernung, VGN Linien: 713, 112	2 von 3
Restriktionen	s.o.	1 von 3

Fußläufiger Einzugsbereich	500 m Luftlinie mit ca. 24 ha Wohnbaufläche, ca. 15 ha Gemischter Baufläche, weitere ca. 4 ha Wohnbaufläche geplant.	1 von 3
Wechselwirkungen mit bereits vorhandenen Betrieben	Penny Markt in ca. 190 m Entfernung, Edeka Markt (Peipp) in ca. 400 m Entfernung	2 von 3
Gesamt		15 von 27

Fazit Eine Erweiterung der nördlich der Unteren Bahnhofstraße vorhandenen Versorgungseinrichtungen in Richtung Osten ist theoretisch denkbar und könnte die bestehende Bebauung abrunden. Dies würde jedoch den bisherigen stadt- und landschaftsplanerischen Zielen des Marktes Roßtal widersprechen und einen Rückbau der unlängst realisierten Ausgleichsmaßnahmen (Bachrenaturierung) erforderlich machen.

Nutzungsempfehlung Der Standort eignet sich nur bedingt zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen. Die naturräumlichen Gegebenheiten sollten für diesen Standort höher eingeschätzt werden als das ökonomische Verwertungsinteresse.

10.2.3 Untere Bahnhofstraße Südwest

Lageplanausschnitt



Flurstücksnummern	50/1, 52/1, 52/2, 52/3, 833/2, 833/4
Derzeitige Nutzung	Penny Markt, Bäckerei, Metzgerei
Darstellung im Flächennutzungsplan	Grünfläche
Verbindliche Bauleitplanung	Aufstellungsbeschluss vom 17.03.2009 für B-Plan Nr. 51 „An der Unteren Bahnhofstraße“
Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet (seit 1997)

Bewertung		Punkte
Grundstücksgröße und –zuschnitt	ca. 6.750 m ² , nahezu rechteckig, muss umgebaut werden	1 von 3
Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit	Privateigentümer (2 von 6 Flurstücken), Markt Roßtal (4)	2 von 3
Räumliche Lage	nordöstlich Sanierungsgebiet „Altort“, ca. 345 m Luftlinie zum Ortskern, ca. 480 m Luftlinie zum Bahnhof Wegbrücke.	3 von 3
Anbindung Straßenverkehr	an die Kreisstraße FÜ 22 (DTV 2924)	3 von 3
Anbindung Rad- / Fußverkehr	Fußwege parallel zur Unteren Bahnhofstraße	2 von 3
Anbindung ÖPNV	Haltestelle Untere Bahnhofstraße in 80 m Entfernung, VGN Linien: 713, 112	2 von 3
Restriktionen	s.o.	1 von 3
Einzugsbereich	500 m mit ca. 25 ha Wohnbaufläche, ca. 20 ha Gemischter Baufläche, weitere ca. 5 ha Wohnbaufläche geplant.	2 von 3
Wechselwirkungen mit bereits vorhandenen Betrieben	Penny Markt am Standort vorhanden, Edeka Markt (Peipp) in ca. 240 m Entfernung	3 von 3
Gesamt		19 von 27

Fazit	Für den Bereich wurde bereits im März 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 beschlossen, um den am Standort vorhandenen Einrichtungen Erweiterungsmöglichkeiten zu geben. Aufgrund der oben beschriebenen Standortvorteile ist dem Teilbereich Südwest aus planerischer Sicht die oberste Priorität an der Unteren Bahnhofstraße einzuräumen.
Nutzungsempfehlung	Der Standort eignet sich zur Erweiterung des Angebots an Einzelhandel zur Nahversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m². Die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten würde befürwortet.

10.2.4 Untere Bahnhofstraße Südost

Lageplanausschnitt



Flurstücksnummern	702/1, 831, 832, 833
Derzeitige Nutzung	Grünfläche, zur Kirchweih als Festplatz
Darstellung im Flächennutzungsplan	Grünfläche
Verbindliche Bauleitplanung	-
Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet (seit 1997)

Bewertung		Punkte
Grundstücksgröße und -zuschnitt	ca. 5.290 m ² , nahezu rechteckig	3 von 3
Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit	Privateigentümer (3 von 4 Flurstücken), Markt Roßtal (1)	1 von 3
Räumliche Lage	nordöstlich Sanierungsgebiet „Altort“, ca. 470 m Luftlinie zum Ortskern, ca. 600 m Luftlinie zum Bahnhof Wegbrücke.	2 von 3
Anbindung Straßenverkehr	an die Kreisstraße FÜ 22 (DTV 2.924)	3 von 3
Anbindung Rad- / Fußverkehr	-	1 von 3
Anbindung ÖPNV	Haltestelle Untere Bahnhofstraße in ca. 240 m Entfernung, VGN Linien: 713, 112	2 von 3
Restriktionen	s.o.	1 von 3
Fußläufiger Einzugsbereich	500 m mit ca. 30 ha Wohnbaufläche, ca. 14 ha Gemischter Baufläche, weitere ca. 3 ha Wohnbaufläche geplant	1 von 3

Wechselwirkungen
mit bereits vorhandenen
Betrieben

Penny Markt in unmittelbarer Nachbarschaft,
Edeka Markt (Peipp) in ca. 370 m Entfernung

2 von 3

Gesamt

16 von 27

Fazit

Aufgrund der oben beschriebenen Standortvorteile und der direkten Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet Nr. 51 bietet sich die Entwicklung weiterer Einzelhandelseinrichtungen in diesem Bereich an.

Eine Umnutzung der Flächen widerspricht den bisherigen Planungsabsichten des Marktes Roßtal und wird durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet erschwert.

Die sensible landschaftliche Lage und Ortseingangssituation müssen berücksichtigt werden. Empfohlen wird die Aufstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts, das den Standorte Untere Bahnhofstraße SW (BBP Nr. 51) einbezieht und den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen (benachbarter Einzelhandel, Kirchweih, Landschaftsschutz) gerecht wird.

Nutzungsempfehlung

Der Standort eignet sich zur Ansiedlung von größer flächigem oder auch großflächigem Einzelhandels, soweit dieser in direktem Anschluss an das westlich benachbarte Grundstück erfolgt.

10.2.5

Westliche Pelzleinstraße

Lageplanausschnitt



Flurstücksnummern

256/57, 394/1, 394/24, 394/34, 256/118

Derzeitige Nutzung

Edeka-Markt, Bäcker, Fabrikgebäude, Maschinenhalle

Darstellung im
Flächennutzungsplan

Gemischte Baufläche

Verbindliche Bauleitplanung	B-Plan Nr. 1 „Schwalbenhof“: MI LS vom 01.03.2007 an EDEKA: Lebensmittelsortiment mit üblichem Randsortiment bis 1.200 m ² VK zulässig
Restriktionen	keine absehbar, vgl. Beschlussvorlage Neubau Edeka-Markt vom 22.08.2006

Bewertung		Punkte
Grundstücksgröße und -zuschnitt	ca. 4.840 m ² , nahezu rechteckig, muss umgebaut werden	1 von 3
Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit	Privateigentümer (4 von 5 Flurstücken), Markt Roßtal (1)	1 von 3
Räumliche Lage	westlich Sanierungsgebiet „Altort“, städtebaulich integriert. 460 m Luftlinie zum Ortskern, 620 m Luftlinie zum Bahnhof Wegbrücke.	2 von 3
Anbindung Straßenverkehr	an die Kreisstraße FÜ 15 (DTV 3.366)	3 von 3
Anbindung Rad- / Fußverkehr	Fußwege parallel zur Pelzleinstraße	2 von 3
Anbindung ÖPNV	Haltestelle Schwalbenhof in ca. 255 m Entfernung, Frankenstraße in ca. 80 m Entfernung, VGN Linien: 713, 112, 113	2 von 3
Restriktionen	s.o.	2 von 3
Fußläufiger Einzugsbereich	500 m mit ca. 16 ha Wohnbaufläche, ca. 12 ha Gemischter Baufläche, weitere ca. 4 ha Wohnbaufläche geplant	3 von 3
Wechselwirkungen mit bereits vorhandenen Betrieben	Edeka Markt (Peipp) in ca. 540 m Entfernung	1 von 3
Gesamt		17 von 27

Fazit Die Nutzung des gesamten Areals für den Neubau eines Marktes bietet sich an und ist möglich, wenn die Eigentümer verkaufsbereit sind.

Zur Nahversorgung vor allem der nordöstlichen Bereiche des Ortskerns sollte der Standort Pelzleinstraße nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Nutzungsempfehlung Der Standort eignet sich für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (mit einer Verkaufsfläche über 800 m² = Regelvermutungsgrenze). Für den Fall einer Verlagerung des Edeka-Standortes muss für eine standortverträgliche Nachnutzung gesorgt werden. Dabei sollte Einzelhandel des periodischen Bedarfs im Vordergrund stehen, während zentrenrelevante Sortimente (z.B. Textilien o.ä.) an diesem Standort definitiv vermieden werden müssen. Für den bestehenden Markt ist der durch Art. 44 GG gewährte Bestandsschutz zu beachten.

10.2.6

Gewerbering

Lageplanausschnitt



Flurstücksnummern	681, 732
Derzeitige Nutzung	Lidl Markt, Fristo Getränkemarkt, Landwirtschaftliche Nutzfläche
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbefläche
Verbindliche Bauleitplanung	B-Plan Nr. 7a „An der Nürnberger Straße“: Gewerbegebiet
Restriktionen	-

Bewertung		Punkte
Grundstücksgröße und -zuschnitt	ca. 10.630 m ² , nahezu rechteckig	2 von 3
Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit	Privateigentümer (2 von 2 Flurstücken)	1 von 3
Räumliche Lage	am südöstlichen Ortsrand, ca. 1.500 m Luftlinie zum Ortskern, ca. 1.300 m Luftlinie zum Bahnhof Wegbrücke	1 von 3
Anbindung Straßenverkehr	über den Gewerbering an die St 2409 (DTV 6.370)	2 von 3
Anbindung Rad- / Fußverkehr	Fußweg parallel zur Nürnberger Straße (einseitig)	1 von 3
Anbindung ÖPNV	-	1 von 3
Restriktionen	-	3 von 3
Fußläufiger Einzugsbereich	500 m mit ca. 3 ha Wohnbaufläche	1 von 3

Wechselwirkungen
mit bereits vorhandenen
Betrieben

Lidl Markt, Fristo Getränkemarkt

2 von 3

Gesamt

14 von 27

Fazit

Der Standort ist aufgrund seiner städtebaulich nicht integrierten Lage als kritisch zu betrachten, versorgt aber große Teile des südlichen Ortskerns.

Eine Erweiterung in nördliche Richtung ist denkbar, wobei eine direkte Anbindung an die Nürnberger Straße (St 2409) in Betracht gezogen werden müsste.

Nutzungsempfehlung

Auf Grund seiner nicht integrierten Lage wird dieser Standort als Fehlentwicklung betrachtet. Eine Versorgung des südlichen Ortsbereichs müsste mehr innerörtlich erfolgen.

Sofern sich angrenzende Flächen nicht mobilisieren lassen, sollte von weiteren Ansiedlungen an diesem peripheren Standort abgesehen werden.

10.2.7

Hochstraße

Lageplanausschnitt



Flurstücksnummer

644/11

Derzeitige Nutzung

Grün- und Sportfläche

Darstellung im
Flächennutzungsplan

Grünfläche

Verbindliche
Bauleitplanung

B-Plan 17 „An der Hochstraße“,
Sondergebiet nach § 11 BauNVO (Schule und Sport)

Restriktionen

wertvolle Grün- und Erholungsfläche

Bewertung		Punkte
Grundstücksgröße und -zuschnitt	ca. 6.170 m ² , nahezu rechteckig, muss umgebaut werden	1 von 3
Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit	Markt Roßtal (1 von 1 Flurstück)	3 von 3
Räumliche Lage	am südlichen Ortsrand, ca. 640 m Luftlinie zum AWO-Pflegeheim, ca. 1.110 m Luftlinie zum Ortskern, ca. 880 m Luftlinie zum Bahnhof Wegbrücke.	1 von 3
Anbindung Straßenverkehr	Hochstraße, keine direkte Anbindung an eine überörtlich bedeutsame Straße	1 von 3
Anbindung Rad- / Fußverkehr	Fußweg parallel zur Hochstraße (einseitig)	1 von 3
Anbindung ÖPNV	Haltestelle Spanger Straße in 330 m Entfernung, VGN Linie: 713	2 von 3
Restriktionen	s.o.	1 von 3
Fußläufiger Einzugsbereich	500 m mit ca. 22 ha Wohnbaufläche	1 von 3
Wechselwirkungen mit bereits vorhandenen Betrieben	-	1 von 3
Gesamt		12 von 27

Fazit

Der Nahversorgungsstandort Hochstraße wird als mögliche Alternative zum Gewerbering betrachtet, um die südlichen Bereiche des Ortskerns zu versorgen. Eine Umnutzung der vorgeschlagenen Flächen widerspricht den bisherigen Planungsabsichten des Marktes Roßtal.

Der Standort sollte nur realisiert werden, wenn der Markt im Gewerbering schließt und die Ansiedlung neuer Einkaufsmärkte im Gewerbegebiet „An der Nürnberger Straße“ planungsrechtlich ausgeschlossen werden kann.

Bei der Ansiedlung eines neuen Marktes an der Hochstraße muss berücksichtigt werden, dass der Standort an keiner Hauptverkehrsstraße liegt und die angrenzenden Wohnbauflächen stärker als bisher durch Verkehr belastet würden.

Nutzungsempfehlung

Der Standort eignet sich nur bedingt zur Ansiedlung eines Nahversorgers für den südlichen Ortsbereich. Durch einen neuen Markt würden nicht wünschenswerte Verkehrsbelastungen der angrenzenden Wohngebiete erzeugt. Nur für den Fall einer Auflassung des Lidl-Standortes kann dieser Standort befürwortet werden.

10.2.8

Fürther Straße

Lageplanausschnitt



Flurstücksnummern	839, 839/1
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Darstellung im Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche
Verbindliche Bauleitplanung	-
Restriktionen	Wohnbauflächen angrenzend

Bewertung		Punkte
Grundstücksgröße und –zuschnitt	ca. 6.270 m ² , nahezu rechteckig	3 von 3
Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit	Privateigentümer (2 von 2 Flurstücken)	1 von 3
Räumliche Lage	nordöstlich vom Sanierungsgebiet „Altort“, ca. 520 m Luftlinie zum Ortskern, ca. 690 m Luftlinie zum Bahnhof Wegbrücke.	2 von 3
Anbindung Straßenverkehr	an die Staatsstraße 2409 (DTV 4.062)	3 von 3
Anbindung Rad- / Fußverkehr	Fußweg parallel zur Fürther Straße (einseitig)	1 von 3
Anbindung ÖPNV	-	1 von 3
Restriktionen	s.o.	2 von 3
Fußläufiger Einzugsbereich	500 m mit ca. 17 ha Wohnbaufläche, ca. 13 ha Ge- mischter Baufläche, weitere ca. 1,4 ha Wohnbaufläche geplant	1 von 3

Wechselwirkungen
mit bereits vorhandenen
Betrieben

-

1 von 3

Gesamt

15 von 27

Fazit

Der Standort wird als mögliche Alternative zu den Standorten an der Unteren Bahnhofstraße und im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbauflächenentwicklung zwischen Fürther Straße und Flurstraße betrachtet.

Da sich die vorgeschlagenen Grundstücke ausnahmslos in Privateigentum befinden, erscheint eine kurzfristige Mobilisierung fraglich.

Nutzungsempfehlung

Der Standort eignet sich zur Ansiedlung eines Nahversorgers (periodischer Bedarf) wird jedoch in der Bewertung hinter die Standortalternativen an der Unteren Bahnhofstraße eingeordnet.

10.2.9

Bahnhof Roßtal

Lageplanausschnitt



Größe ca. 5.820 m²

Flurstücksnummern 86/2, 86/9, 436

Derzeitige Nutzung Bahnanlage

Darstellung im
Flächennutzungsplan Bahnanlage

Verbindliche
Bauleitplanung -

Restriktionen Gewidmete Bahnfläche

Bewertung		Punkte
Grundstücksgröße und -zuschnitt	ca. 5.820 m, lang gestreckt, nahezu rechteckig	1 von 3
Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit	Bundeseisenbahnvermögen (1 von 3 Flurstücken, Deutsche Bahn AG (1), Markt Roßtal (1))	1 von 3
Räumliche Lage	Seniorenwohnanlage „Am Jakobsweg“ in ca. 100 m Entfernung, ca. 1.400 m Luftlinie zum Ortskern, ca. 290 m Luftlinie zum Bahnhof Roßtal.	1 von 3
Anbindung Straßenverkehr	an die Kreisstraße FÜ 22 (DTV 2.924)	2 von 3
Anbindung Rad- / Fußverkehr	Fußweg parallel zur Oberen Bahnhofstraße (einseitig)	1 von 3
Anbindung ÖPNV	Haltestelle Bahnhof in ca. 290 m Entfernung, VGN Linie: R7, 112, 713 Haltestelle Siedlung in ca. 100m Entfernung, VGN Linie: 713	3 von 3
Restriktionen	s.o.	1 von 3
Fußläufiger Einzugsbereich	500 m mit ca. 27 ha Wohnbaufläche, weitere ca. 21 ha Wohnbaufläche geplant	1 von 3
Wechselwirkungen mit bereits vorhandenen Betrieben	Metzgerei in ca. 300 m Luftlinie	1 von 3
Gesamt		12 von 27

Fazit Der Standort erscheint grundsätzlich geeignet, die bislang unterversorgten Bereiche nördlich des Bahnhofs Roßtal zu bedienen.

Ein Nahversorgungszentrum an dieser Stelle setzt eine Entbehrlichkeitsprüfung und Umwidmung von Bahnflächen voraus.

Nutzungsempfehlung Der Standort eignet sich grundsätzlich zur Ansiedlung eines Nahversorgers (periodischer Bedarf), allerdings dürfte er unter gegenwärtigen Bedingungen einen zu geringen Einzugsbereich aufweisen, um betriebswirtschaftlich tragfähig zu sein.

10.2.10

Großweismannsdorf

Lageplanausschnitt



Flurstücksnummern	18, 18/8
Derzeitige Nutzung	Scheune, öffentliche Grünfläche (Kirchweihplatz)
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche, Grünfläche für den Gemeinbedarf
Verbindliche Bauleitplanung	-
Restriktionen	Innerörtliche Grünfläche

Bewertung		Punkte
Grundstücksgröße und -zuschnitt	ca. 5.250 m ² , polygonal, muss umgebaut werden	1 von 3
Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit	Privateigentum (1 von 2 Flurstücken), Markt Roßtal (1)	2 von 3
Räumliche Lage	im Zentrum von Großweismannsdorf, Kreuzung Ansbacher Straße / Zirndorfer Straße / Schwabacher Straße	2 von 3
Anbindung Straßenverkehr	im Osten an die Kreisstraße FÜ 14 (DTV 4.437), im Süden an die Bundesstraße B 14 (DTV 11.446).	3 von 3
Anbindung Rad- / Fußverkehr	Fußwege parallel zur Ansbacher Straße und Zirndorfer Straße	2 von 3
Anbindung ÖPNV	Haltestelle Ort in ca. 50 m Entfernung, VGN Linie: 713 Haltestelle B 14 im Gebiet, VGN Linie 714	2 von 3
Restriktionen	-	3 von 3
Fußläufiger Einzugsbereich	500 m mit ca. 12 ha Wohnbaufläche und ca. 19 ha Gemischter Fläche	2 von 3

Wechselwirkungen mit bereits vorhandenen Betrieben	Bauernladen, Bäckerei, Kinderbekleidung in ca. 100 m Entfernung	2 von 3
Gesamt		19 von 27

Fazit Der Standort zeichnet sich durch seine integrierte städtebauliche Lage und Anbindung an die B 14 aus. Es besteht konkretes Ansiedlungsinteresse.

Vor Realisierung des Vorhabens muss ein geeigneter Ersatzstandort für den Kirchweihplatz (Flst. Nr. 18/8, Teilflurstück Nr. 18) gefunden werden.

Nutzungsempfehlung Der Standort eignet sich durchaus zur Ansiedlung eines Nahversorgers. Weitere zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen müssen allerdings vermieden werden.

Eine Abstimmung auf die Ziele und Bedürfnisse der bereits vorhandenen Einrichtungen (Bauernladen, Bäckerei) ist wünschenswert.

10.2.11 Buchschwabach

Lageplanausschnitt



Flurstücksnummern	460/2, 460/4
Derzeitige Nutzung	Grünfläche
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbegebiet
Verbindliche Bauleitplanung	B-Plan Nr. 41 „Gewerbegebiet Buchschwabach“
Restriktionen	-

Bewertung		Punkte
Grundstücksgröße und -zuschnitt	ca. 13.300 m ² , nahezu rechteckig	3 von 3
Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit	BayernGrund GmbH (2 von 2 Flurstücken)	3 von 3
Räumliche Lage	im Gewerbegebiet „Am Flugplatz“, ca. 540 m Luftlinie westlich des Ortskerns Buchschwabach.	1 von 3
Anbindung Straßenverkehr	über die Stuttgarter Straße an die Bundesstraße B 14 (DTV 11.113)	1 von 3
Anbindung Rad- / Fußverkehr	Fahrradweg parallel zur Bundesstraße B 14 (einseitig)	1 von 3
Anbindung ÖPNV	-	1 von 3
Restriktionen	-	3 von 3
Fußläufiger Einzugsbereich	500 m mit ca. 7 ha Wohnbaufläche und ca. 4 ha Gemischter Fläche	1 von 3
Wechselwirkungen mit bereits vorhandenen Betrieben		1 von 3
Gesamt		15 von 27

Fazit **Der Standort ist verkehrsgünstig an der B 14 gelegen, städtebaulich aber nicht integriert. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41 ermöglichen die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m².**

Nutzungsempfehlung **Der Standort sollte als Ansiedlungsoption sowohl für einen Nahversorger als auch für weitere Ansiedlungen im Bereich des Einzelhandels grundsätzlich ausscheiden.**

10.2.12 Pelzleinstraße / Felsenstraße

Lageplanausschnitt



Flurstücksnummern	204, 206/2
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Gebäude, Freiflächen
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche
Verbindliche Bauleitplanung, sonstiges	- Barrierefreie Wohnanlage (Maßnahmenplan zur Städtebaulichen Sanierung Unterer Markt).
Restriktionen	-

Bewertung		Punkte
Grundstücksgröße und -zuschnitt	ca. 4.720 m ² , nahezu rechteckig, muss umgebaut werden	1 von 3
Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit	Privateigentum (2 von 2 Flurstücken)	1 von 3
Räumliche Lage	im Sanierungsgebiet „Altort“, ca. 200 m Luftlinie zum Ortskern, ca. 430 m Luftlinie zum Bahnhof Wegbrücke.	3 von 3
Anbindung Straßenverkehr	an die Kreisstraße FÜ 15 (DTV 3.366)	3 von 3
Anbindung Rad- / Fußverkehr	Fußwege parallel zur Pelzleinstraße	2 von 3
Anbindung ÖPNV	Haltestelle Sparkasse in ca. 150 m Entfernung, VGN Linie: 113 Haltestelle: Frankenstraße in ca. 230 m Entfernung, VGN Linie: 112, 113 Haltestelle Schwalbenhof in ca. 70 m Entfernung, VGN Linien: 112, 713	3 von 3

Restriktionen	-	3 von 3
Fußläufiger Einzugsbereich	500 m mit ca. 17 ha Wohnbaufläche und ca. 21 ha Gemischter Fläche, weitere ca. 6 ha Wohnbaufläche geplant	3 von 3
Wechselwirkungen mit bereits vorhandenen Betrieben	Edeka Markt in ca. 330 m Entfernung, Edeka (Peipp) in ca. 200 m Entfernung	3 von 3
Gesamt		22 von 27

Fazit Die räumlich günstige Lage und gute Verkehrsanbindung sind wichtige Standortvorteile. Voraussetzung für die Ansiedlung einer neuen Handelseinrichtung ist, dass die bisherige Nutzung der Flächen aufgegeben und die Flächen erworben werden können.

Nutzungsempfehlung Die Ansiedlung zentrenrelevanter Nutzungen auf der Fläche würde eine ideale Ergänzung für den zentralen Versorgungsbereich entlang der Pelzleinstraße bedeuten.

Der Standort würde einen Gegenpol zum stark frequentierten Penny-Markt an der Unteren Bahnhofstraße bilden, zwischen denen sich der gesamte Einkaufs- und Versorgungsbereich am Unteren Markt aufspannt.

10.2.13 Nürnberger Straße

Lageplanausschnitt



Flurstücksnummern	257/65, 262/20, 663/1
Derzeitige Nutzung	Grünfläche
Darstellung im Flächennutzungsplan	Grünfläche

Verbindliche Bauleitplanung	B-Plan Nr. 2 „Im Winkel“: Flurstücke Nr. 257/65 (Teilfläche) und 262/20	
Restriktionen	Ortsbildprägende Grünfläche, umgebende Wohnbebauung	
Bewertung		Punkte
Grundstücksgröße und -zuschnitt	ca. 5.330 m ² , lang gestreckt, nahezu rechteckig, schwierige Topographie	1 von 3
Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit	Privateigentum (2 von 3 Flurstücken), Markt Roßtal (1 von 3 Flurstücken)	1 von 3
Räumliche Lage	südlich des Sanierungsgebiets „Altort“, ca. 850 m Luftlinie zum Ortskern, ca. 620 m Luftlinie zum Bahnhof Wegbrücke, ca. 460 m Luftlinie zum AWO Pflegeheim, ca. 200 m zur Grund- und Hauptschule	2 von 3
Anbindung Straßenverkehr	an die St 2409 (DTV 6.370)	3 von 3
Anbindung Rad- / Fußverkehr	Fußweg parallel zur Nürnberger Straße (einseitig)	2 von 3
Anbindung ÖPNV	-	1 von 3
Restriktionen	s.o.	2 von 3
Fußläufiger Einzugsbereich	500 m mit ca. 47 ha Wohnbaufläche	3 von 3
Wechselwirkungen mit bereits vorhandenen Betrieben	-	1 von 3
Gesamt		16 von 27
Fazit	Der Standort wäre grundsätzlich geeignet, die bisher unterversorgten südlichen Bereiche des Ortskerns zu bedienen, müsste aber als Konkurrenz zum Einkaufsmarkt im Gewerbering betrachtet werden. Eine bauliche Nutzung widerspricht den bisherigen landschaftsplanerischen Zielen des Marktes Roßtal die Grünflächen westlich der Nürnberger Straße von Bebauung frei zu halten.	
Nutzungsempfehlung	Die Fläche könnte als Angebotsfläche für den Einzelhandel mit Gütern des periodischen Bedarf zur Versorgung des zentralen und südlichen Bereich des Hauptortes dienen, sollte aber nur alternativ zum Standort am Gewerbering entwickelt werden. Die Qualität mit der aktuellen Nutzung als wertvolle Grünfläche muss sehr genau abgewogen werden.	

10.2.14

Obere Bahnhofstraße

Lageplanausschnitt



Flurstücksnummern	788
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Verbindliche Bauleitplanung	-
Restriktionen	Umgebende Wohnbebauung

Bewertung		Punkte
Grundstücksgröße und -zuschnitt	ca. 4.880 m², nahezu rechteckig	2 von 3
Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit	Privateigentum (1 von 1 Flurstück)	1 von 3
Räumliche Lage	Seniorenwohnanlage „Am Jakobsweg“ in ca. 350 m Entfernung, ca. 970 m Luftlinie zum Ortskern, ca. 150 m Luftlinie zum Bahnhof Roßtal	2 von 3
Anbindung Straßenverkehr	an die Kreisstraße FÜ 22 (DTV 2.924)	2 von 3
Anbindung Rad- / Fußverkehr	Fußweg parallel zur Oberen Bahnhofstraße (einseitig)	1 von 3
Anbindung ÖPNV	Haltestelle Bahnhof in ca. 150 m Entfernung, VGN Linie: R7, 112, 713	3 von 3
Restriktionen	s.o.	2 von 3
Fußläufiger Einzugsbereich	500 m mit ca. 36 ha Wohnbaufläche, weitere ca. 11 ha Wohnbaufläche geplant	1 von 3

Wechselwirkungen
mit bereits vorhandenen
Betrieben

Metzger in ca. 100 m Luftlinie

1 von 3

Gesamt

15 von 27

Fazit

Der Standort wäre grundsätzlich geeignet, die bislang unterversorgten Bereiche nördlich des Bahnhofs Roßtal zu bedienen. Er würde eine Alternative zu dem auf dem Bahngelände vorgeschlagenen Standort darstellen.

Nutzungsempfehlung

Der Standort eignet sich grundsätzlich zur Ansiedlung eines Nahversorgers (periodischer Bedarf). Allerdings dürfte der Standort unter gegenwärtigen Bedingungen einen zu geringen Einzugsbereich aufweisen, um betriebswirtschaftlich tragfähig zu sein.

Unter der Annahme einer baulichen Entwicklung, wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist, könnte dieser Standort eine höhere Priorität erhalten.

10.2.15

An der Nürnberger Straße

Lageplanausschnitt



Flurstücksnummern

644/16, 651/1, 667/3, 668/1, 669, 669/1, 670, 670/1

Derzeitige Nutzung

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Darstellung im
Flächennutzungsplan

Fläche für die Landwirtschaft

Verbindliche
Bauleitplanung

-

Restriktionen

Grundstücke liegen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Bewertung		Punkte
Grundstücksgröße und -zuschnitt	rund 38.930 m²	3 von 3
Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit	Privateigentümer (6 von 8 Flurstücken), Freistaat Bayern (1), Markt Roßtal (1)	1 von 3
Räumliche Lage	am südöstlichen Ortsrand, ca. 1.400 m Luftlinie zum Ortskern, ca. 1.200 m Luftlinie zum Bahnhof Wegbrücke	1 von 3
Anbindung Straßenverkehr	Anbindung an die St 2409 (DTV 6.370) muss geschaffen werden	2 von 3
Anbindung Rad- / Fußverkehr	Fußweg parallel zur Nürnberger Straße (einseitig)	2 von 3
Anbindung ÖPNV	-	1 von 3
Restriktionen	-	2 von 3
Fußläufiger Einzugsbereich	500 m mit ca. 10 ha Wohnbaufläche	1 von 3
Wechselwirkungen mit bereits vorhandenen Betrieben	von Lidl und Fristo Getränkemarkt am Gewerbering durch die Barriere Nürnberger Straße getrennt	1 von 3
Gesamt		14 von 27

Fazit Der Standort wäre von der St 2409 gut zu erreichen und würde den nördlich der Nürnberger Straße vorhandenen Discount- und Getränkemarkt ergänzen. Hinsichtlich seiner Lage im Siedlungsgefüge und der fehlenden Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz weist er jedoch erhebliche Mängel auf und muss als „städtebaulich nicht integriert“ bezeichnet werden.

Nutzungsempfehlung Aufgrund des weitgehend fehlenden Angebots an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen, der städtebaulich nicht integrierten Lage und der fehlenden ÖPNV-Anbindung kann dem Standort keine zentrale Versorgungsfunktion zugesprochen werden. Von der Ansiedlung neuer Einzelhandelseinrichtungen am Standort sollte abgesehen werden.

10.2.16

Südlich der Hochstraße

Lageplanausschnitt



Flurstücksnummern 278/19, 639, 640/3, 644/11, 644/136, 648, 649, 650/1, 657/1, 658/1, 659/1

Derzeitige Nutzung

Darstellung im Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft

Verbindliche Bauleitplanung -

Restriktionen Grundstücke liegen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Bewertung		Punkte
Grundstücksgröße und -zuschnitt	rund 48.330 m ²	3 von 3
Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit	Privateigentümer (11 von 11 Flurstücken)	1 von 3
Räumliche Lage	am südlichen Rand des Hauptorts, ca. 700 m Luftlinie zum AWO-Pflegeheim, ca. 1.160 m Luftlinie zum Ortskern, ca. 930 m Luftlinie zum Bahnhof Wegbrücke.	1 von 3
Anbindung Straßenverkehr	Hochstraße, keine direkte Anbindung an eine überörtlich bedeutsame Straße	1 von 3
Anbindung Rad- / Fußverkehr	Fußweg parallel zur Hochstraße (einseitig)	2 von 3
Anbindung ÖPNV	Haltestelle Spranger Straße in rund 100 m Entfernung, VGN Linie: 713	2 von 3
Restriktionen	-	2 von 3

Fußläufiger Einzugsbereich	500 m mit ca. 16 ha Wohnbaufläche	1 von 3
Wechselwirkungen mit bereits vorhandenen Betrieben	-	1 von 3
Gesamt		14 von 27

Fazit	Der Standort kann als mögliche Alternative zum Gewerbering betrachtet werden, um die südlichen Bereiche des Ortskerns zu versorgen. Er sollte jedoch nur realisiert werden, wenn der Markt im Gewerbering schließt und die Ansiedlung neuer Einkaufsmärkte im Gewerbegebiet „An der Nürnberger Straße“ planungsrechtlich ausgeschlossen werden kann. Bei der Ansiedlung neuer Einzelhandelseinrichtungen südlich der der Hochstraße muss berücksichtigt werden, dass der Standort an keiner Hauptverkehrsstraße liegt und die angrenzenden Wohnbauflächen stärker als bisher durch Verkehr belastet würden.
Nutzungsempfehlung	Der Standort eignet sich aufgrund der fehlenden Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße und der eingeschränkten ÖPNV-Erreichbarkeit nur bedingt als Nahversorgungsstandort. Aufgrund des weitgehend fehlenden Angebots an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen und der nicht optimalen Lage innerhalb des Siedlungsgefüges scheidet der Standort als „zentraler Versorgungsbereich“ aus. Bei der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen südlich der Hochstraße wäre die Ansiedlung eines solitären Nahversorgungsstandorts zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung wünschenswert.

10.2.17

An der Fürther Straße

Lageplanausschnitt



Flurstücksnummern	892/14, 1017, 1018, 1019
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Verbindliche Bauleitplanung	-
Restriktionen	Grundstücke liegen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Bewertung		Punkte
Grundstücksgröße und -zuschnitt	rund 15.450 m ²	3 von 3
Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit	Privateigentümer (3 von 4 Flurstücken), Markt Roßtal (1)	1 von 3
Räumliche Lage	am nördlichen Ortsrand, nordöstlich des Untersuchungsgebiets „Unterer Markt“, ca. 1.000 m Luftlinie zum Ortskern, ca. 1.300 m ² Luftlinie zum Bahnhof Wegbrücke	2 von 3
Anbindung Straßenverkehr	an die Staatsstraße 2409 (DTV 4.062)	2 von 3
Anbindung Rad- / Fußverkehr	-	1 von 3
Anbindung ÖPNV	-	1 von 3
Restriktionen	-	2 von 3

Fußläufiger Einzugsbereich	500 m mit ca. 9 ha Wohnbaufläche	1 von 3
Wechselwirkungen mit bereits vorhandenen Betrieben	-	1 von 3
Gesamt		14 von 27

Fazit **Aus städtebaulicher Sicht muss der Standort aufgrund der fehlenden Einbindung in das Siedlungsgefüge, unzureichender Rad- und Fußwegeverbindungen sowie fehlender ÖPNV-Anschlüsse als „nicht integriert“ bezeichnet werden. Die verkehrsgünstige Lage nahe der St 2409 und die Flächenverfügbarkeit sprechen für ihn.**

In einem Bürgerentscheid am 17. Juli 2005 haben sich rund 65% der Abstimmenden gegen die Ansiedlung eines Einkaufsmarkts auf dem Flurstück Nr. 1021 ausgesprochen.

Nutzungsempfehlung **Aufgrund des fehlenden Angebots an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen, der städtebaulich nicht integrierten Lage und der nicht vorhandenen ÖPNV-Anbindung scheidet der Standort als zentraler Versorgungsbereich aus.**

Sofern auch in Zukunft keine neuen Wohnbauflächen nordwestlich der Fürther Straße geplant sind, sollte auf die Ansiedlung von jeglichen Einzelhandelseinrichtungen am Standort verzichtet werden.

10.2.18

An der Pelzleinstraße

Lageplanausschnitt



Flurstücksnummern	407/4, 409, 410, 411, 1055/2
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Verbindliche Bauleitplanung	-
Restriktionen	Grundstücke liegen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Bewertung		Punkte
Grundstücksgröße und -zuschnitt	rund 14.740 m²	3 von 3
Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit	Privateigentümer (5 von 5 Flurstücken)	1 von 3
Räumliche Lage	am westlichen Rand des Hauptorts, 450 m Luftlinie zum Untersuchungsgebiet „Unterer Markt“, 860 m Luftlinie zum Bahnhof Wegbrücke	2 von 3
Anbindung Straßenverkehr	an die Kreisstraße FÜ 15 (DTV 3.366)	2 von 3
Anbindung Rad- / Fußverkehr	Rad- Fußweg parallel zur Kreisstraße FÜ 15	2 von 3
Anbindung ÖPNV	Haltestelle Frankenstraße in ca. 250 m Entfernung, VGN Linien: 713, 112, 113	2 von 3
Restriktionen	-	2 von 3
Fußläufiger Einzugsbereich	500 m mit ca. 15 ha Wohnbaufläche, weitere rund 2 ha Wohnbaufläche geplant	1 von 3

Wechselwirkungen
mit bereits vorhandenen
Betrieben

-

1 von 3

Gesamt

16 von 27

Fazit

Der Standort wäre von der Kreisstraße FÜ 15 günstig zu erreichen, durch die unweit gelegene Bushaltestelle Frankenstraße besteht Anbindung an das ÖPNV-Netz. Der Nahversorgungsstandort „Westliche Pelzleinstraße“ liegt ebenfalls östlich in weniger als 300 m Entfernung.

Gegen eine Ansiedlung von neuen Einzelhandelseinrichtungen spricht im Wesentlichen die ungünstige Lage im Siedlungsgefüge.

Nutzungsempfehlung

Aufgrund der Ortsrandlage und des insgesamt geringen Besatzes an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen entlang der westlichen Pelzleinstraße, sollte bei der Ausweisung zukünftiger zentraler Versorgungsbereiche einem anderen Standort der Vorzug gegeben werden.

10.3

Rangfolge

Ein Vergleich der Einzelbewertungen ergibt folgende Rangfolge:

Standort	Punkte	Rang
Felsenstraße / Pelzleinstraße	22	1
Großweismannsdorf	19	2
Untere Bahnhofstraße SW	19	2
Untere Bahnhofstraße NW	19	2
Westliche Pelzleinstraße	17	5
Untere Bahnhofstraße SO	16	6
Nürnberger Straße	16	6
An der Pelzleinstraße	16	6
Obere Bahnhofstraße	15	9
Fürther Straße	15	9
Untere Bahnhofstraße NO	15	9
Buchschwabach	15	9
Gewerbering	14	13
An der Nürnberger Straße	14	13
Südlich der Hochstraße	14	13
An der Fürther Straße	14	13
Hochstraße	12	17
Bahnhof Roßtal	12	17

Tabelle 13: Rangfolge der möglichen neuen Einzelhandelsstandorte

Grau markiert sind nach Vorberatungen im Bau- und Umweltausschuss des Marktes Roßtal Standorte, auf denen die Ansiedlung neuer Einzelhandelseinrichtungen nicht intensiv vorangetrieben werden sollte. Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind

- die nicht integrierte Lage des Standorts (Buchschwabach),
- Widersprüche zur vorhandenen Nutzung (Untere Bahnhofstraße NO, Hochstraße) bzw.
- die erwarteten Schwierigkeiten beim Grundstückserwerb (Bahnhof Roßtal).

Die grau markierten Standorte sind in der Karte zum abschließenden Kapitel 11 (Ziele der Einzelhandelsentwicklung) als **weniger geeignet** markiert.

Als **gut geeignet** gelten sämtliche Standorte, die in der Bewertung eine Gesamtpunktzahl von mindestens 19 erreichen.

Alle übrigen Standorte gelten als grundsätzlich **geeignet**.

11

ZIELE DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

Im Ergebnis der vorangegangenen Untersuchungen lassen sich für die Entwicklung des Einzelhandels im Markt Roßtal folgende Ziele und Empfehlungen formulieren. Auf die dazugehörige Karte im Anhang wird verwiesen.

11.1

Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente

Ziel 1

Die Neuansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen ist auf der Grundlage der nachfolgenden Roßtaler Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente zu prüfen.

Roßtaler Liste zentrenrelevanter Sortimente (a1-a14)

- a1) Sortiment Nahrungs- und Genussmittel: Nahrungsmittel, Tabakwaren. NICHT: Getränke
- a2) Sortiment Gesundheits- und Körperpflege: Pharmazeutischer Bedarf, Drogerieartikel, Kosmetika, medizinische und orthopädische Artikel, Reinigungs- und Pflegemittel
- a3) Sortiment Bekleidung: Damen-, Herren- und Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- a4) Sortiment Schuhe und Lederwaren: Schuhe, Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
- a5) Sortiment Uhren und Schmuck: Uhren und Schmuck aus Edelmetallen und/oder anderen Materialien
- a6) Sortiment Bücher und Schreibwaren: Papierwaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel
- a7) Sortiment Hausrat, Glas und Porzellan: Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen
- a8) Sortiment Foto und Optik: Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive etc., Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.)
- a9) Sortiment Spielwaren und Hobbys: Spiele, Spielzeug, Münz-, Briefmarken- u.a. sammlungen, Musikinstrumente
- a10) Sortiment Unterhaltungselektronik: Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Camcorder, Videorecorder, unbespielte Tonträger etc.), bespielte Tonträger, Videospiele
- a11) Sortiment Telekommunikation: Mobiltelefone, Telefon- und Telefaxgeräte etc.
- a12) Sortiment Informationstechnik: Personal Computer, Peripheriegeräte etc., Software
- a13) Sortiment Sport-, -bekleidung und Camping: Sportbekleidung und -schuhe. Nicht: Sportgeräte und -artikel, Campingartikel
- a14) Sortiment Baumarktsortimente: nur Blumen

Roßtaler Liste von Sortimenten, die auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden können (b1-b6)

- b1) Sortiment Einrichtungsbedarf: Möbel, Holz-, Korb-, Korkwaren, Haus- und Heimtextilien (Teppiche u.a. Bodenbeläge, Gardinen, Matratzen, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche etc.)
- b2) Sortiment Baumarktsortimente: Baustoffe, Bauelemente, Fliesen, Holz- und Eisenwaren, Tapeten, Lacke, Farben, Maschinen, Werkzeuge, Installationsbedarf, Fahrräder, Gartengeräte, Pflanzen, Sämereien, zoologischer Bedarf. Nicht: Blumen
- b3) Sortiment Elektrogeräte und Leuchten: Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.), Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Leuchten
- b4) Sortiment Sport-, -bekleidung und Camping: Sportgeräte und -artikel, Campingartikel. Nicht: Sportbekleidung und -schuhe
- b5) Sortiment Nahrungs- und Genussmittel: nur Getränke, nicht: Nahrungsmittel, Tabakwaren
- b6) Sonstige Sortimente, generell nicht zentrenrelevant: Brennstoffe, Kfz-Handel, Kfz-Zubehör, Boote und Zubehör, Mineralölzeugnisse, etc.

Ziel 2 Ab einer Verkaufsfläche von 200 m² sollen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortszentrum“ zugelassen werden.

Ziel 3 Abweichend von Ziel 2 können in den Nahversorgungszentren „Untere Bahnhofstraße“, „Großweismannsdorf“ und „Bahnhof Roßtal“ und am Standort „Westliche Pelzleinstraße“ auch Einrichtungen mit den zentrenrelevanten Sortimenten a1 und a2 zugelassen werden.

11.2 Standorte für Betriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO

Ziel 4 Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO, z.B. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m² = Regelvermutungsgrenze, sollen nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortszentrum“ und alternativ im Nahversorgungszentrums „Untere Bahnhofstraße“ oder am Standort „Westliche Pelzleinstraße“ zugelassen werden.

11.3 Einzelhandel in Gewerbegebieten

Ziel 5 Der Bestandsschutz bestehender Einzelhandelsbetriebe in den festgesetzten Gewerbegebieten des Marktes Roßtal, z.B. im Bebauungsplangebiet Nr. 7 „An der Nürnberger Straße“, ist zu beachten.

Ziel 6 Das Gewerbegebiet Buchschwabach soll als Fläche für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen nachhaltig gesichert werden. Die Ansiedlung jeglicher Einzelhandelsbetriebe (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) an diesem Standort ist unerwünscht und soll nach Möglichkeit ausgeschlossen werden.

11.4 Zentraler Versorgungsbereich „Ortszentrum Roßtal“

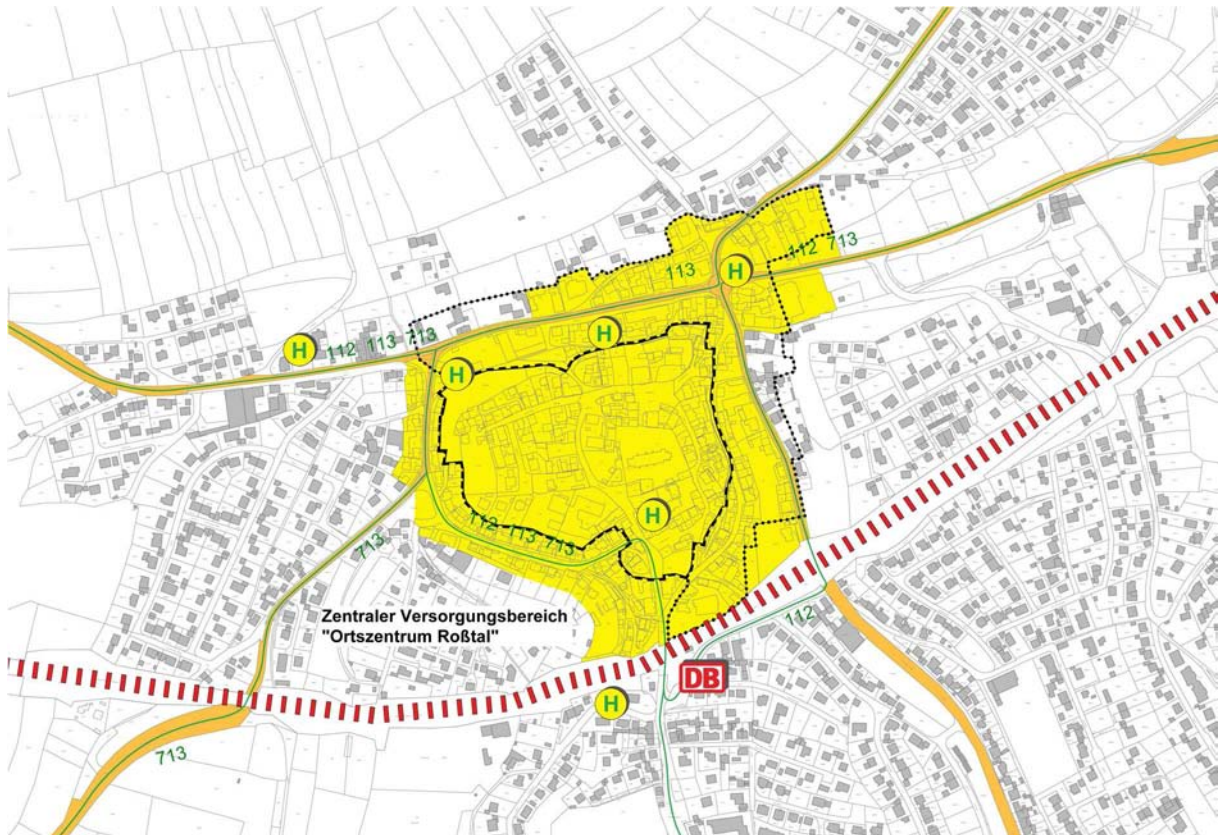


Abbildung 53: Zentraler Versorgungsbereich „Ortszentrum Roßtal“

Ziel 7	Zur Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung des Marktes Roßtal und seines Altorts werden Oberer Markt und Unterer Markt zum zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum“ erklärt. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortszentrum“ ist jeglicher Einzelhandel – auch großflächig – zulässig.
Ziel 8	In den Sanierungsgebieten Oberer und Unterer Markt (Altort Roßtal) sollen die Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts und der Städtebauförderung genutzt werden, um die städtebauliche Qualität des Standorts weiter zu verbessern.
Ziel 9	Zentrenrelevante Sortimente sollen gezielt und bevorzugt im Bereich des Ortszentrums angesiedelt werden.

Empfehlung	Verträglich erscheinen folgende Verkaufsflächen und Sortimente: ▪ Nahrungsmittel – 1.330 m² im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel - ein weiterer groß- oder größerflächiger Standort (Discounter, Vollsortimenter) ist denkbar.
-------------------	--

- Der Sortimentsbereich Gesundheit und Körperpflege (Droge-
riemarkt) lässt mit 460 m² einen entsprechenden neuen
Standort innerhalb dieser Flächendimension zu.
- Mit 600 m² fällt das Potenzial im Bereich Bekleidung hoch aus.
Zusammen mit 120 m² Schuhen ergibt sich ein Gesamtbedarf
von 720 m². Wünschenswert ist die Ansiedlung mehrerer (3-4)
sich ergänzender Anbieter.
- Von den verbleibenden Sortimentsbereichen könnten im Be-
reich des zentralen Versorgungsbereichs verschiedene
Ansiedlungen aktiviert werden:
 - Spielwaren mit 150 m²
 - Sportartikel mit 140 m²
 - Hausrat mit 130 m²
 - Bücher/Schreibwaren mit 130 m²
 - Unterhaltungselektronik mit 110 m²
 - Uhren/Schmuck mit 70m²
 - Foto/Optik mit 50 m²
 - Informationstechnik mit 60 m²

11.5

Nahversorgungszentrum „Untere Bahnhofstraße“

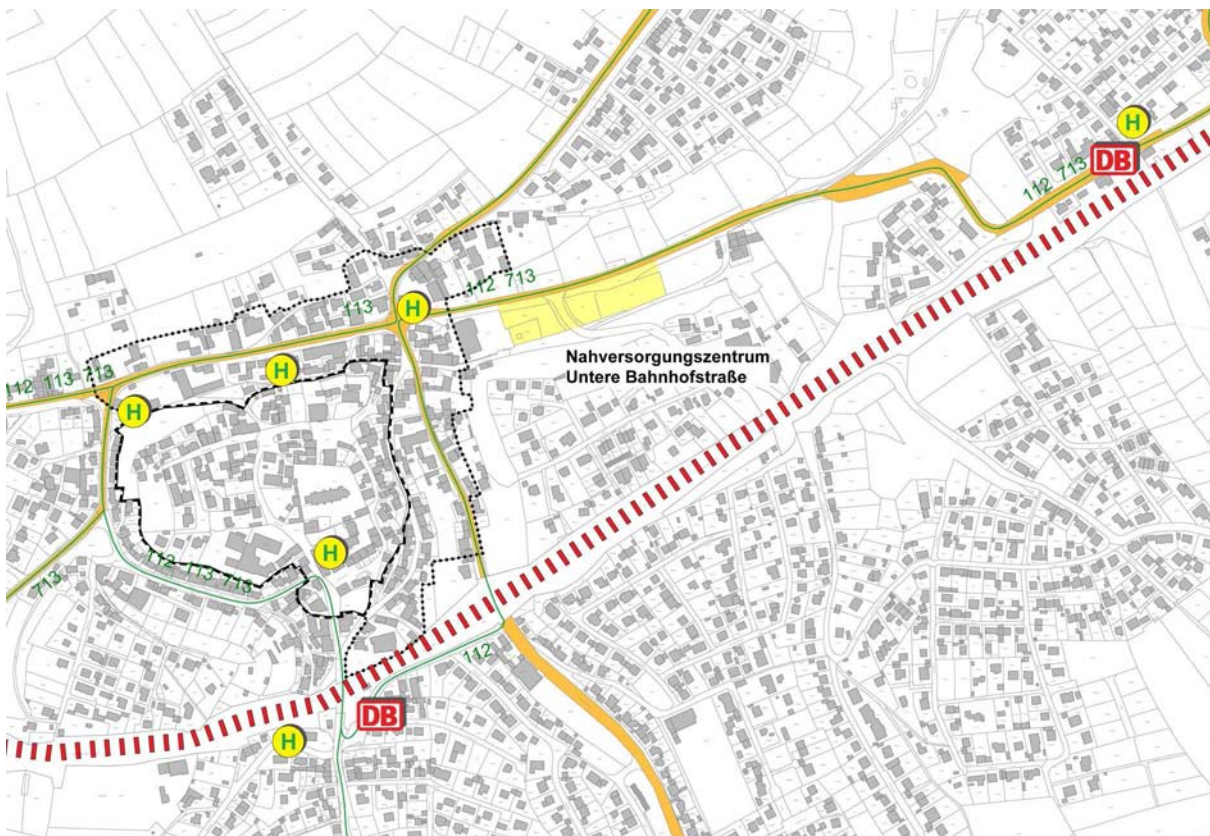


Abbildung 54: Nahversorgungszentrum „Untere Bahnhofstraße“

Ziel 10	Flächen südlich der „Unteren Bahnhofstraße“ werden zum Nahversorgungszentrum erklärt.
Ziel 11	Alternativ zu einem Sondergebietsstandort im zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Roßtal“ kann auch im Nahversorgungszentrum „Untere Bahnhofstraße“ die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zugelassen werden.
Ziel 12	Ein städtebauliches Gesamtkonzept für die „Untere Bahnhofstraße“, das die sensible landschaftliche Lage und Ortseingangssituation für den Altort berücksichtigt und den unterschiedlichen Nutzungsansprüche (Einzelhandel, Kirchweih, Landschaftsschutz) gerecht wird, soll die Grundlage für zukünftige Bebauungspläne bilden.
Ziel 13	Das Nahversorgungszentrum „Untere Bahnhofstraße“ soll den zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum“ ergänzen und vornehmlich Güter im Bereich des periodischen Bedarfs aufnehmen.

Empfehlung

Bei den Ansiedlungen ist an folgende Sortimente mit folgenden Flächenvorgaben gedacht:

- Nahrungsmittel – max. 1.330 m² im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel – somit wäre ein groß- oder größer flächiger Standort (Discounter, Vollsortimenter) denkbar. Allerdings nicht zusätzlich, sondern alternativ zur geschilderten Ansiedlung im Zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum“.
- Der Sortimentsbereich Gesundheit und Körperpflege (Drogeriemarkt) lässt mit 460 m² einen entsprechenden Standort innerhalb dieser Flächendimension zu. Auch dieser alternativ zu möglichen Ansiedlungen im ZVB.
- Die genannten Flächendimensionen im Bereich der Güter des periodischen Bedarfs würden eine Ansiedlung eines Vollsortimentmarktes (90% NuG, 10% Drogerie etc.) von ca. 1.500 m² Verkaufsfläche (1.330 m² NuG, 170 m² Gesundheit/Körperpflege/Reinigung etc.). Diese Dimension lässt sich auch mit den Anforderungen der Landesentwicklung abstimmen.
- Mit einer Ansiedlung im Bereich von 1.500 m² wäre allerdings nahezu das gesamte Ansiedlungspotenzial im Bereich der Güter des periodischen Bedarfs für den gesamten Markt Roßtal erschöpft, so dass keine weiteren Ansiedlungen möglich wären. Sollte eine Verlagerung in Betracht kommen (z.B. EDEKA-Standorte) muss dafür gesorgt werden, dass an den Altstandorten keine Standorte mit periodischem Güterangebot nachfolgen, um das vorhandene Ansiedlungspotenzial zu erhalten.

11.6

Nahversorgungszentrum „Großweismannsdorf“



Abbildung 55: Nahversorgungszentrum „Großweismannsdorf“

Ziel 14	Die Ortsmitte von Großweismannsdorf soll als Nahversorgungszentrum gesichert und weiter entwickelt werden.
Ziel 15	Die besondere städtebauliche Situation (historische Ortsmitte, Lage an der B 14, Kirchweihplatz) verlangt bei der Ansiedlung eines neuen Marktes angemessene Berücksichtigung und die Aufstellung eines Bebauungsplans.
Ziel 16	Am Standort sollen nur Güter des periodischen Bedarfs angeboten werden. Von der Ansiedlung zentrenrelevanter, aperiodischer Güter (z.B. Textilien) ist grundsätzlich abzusehen.

Empfehlung	Grundsätzlich kann für den Standort ein Nahversorger im Bereich bis 800 m ² Verkaufsfläche empfohlen werden. Weiter müssen die bestehenden Standorte (Bäckerei, Dorfladen) in die Entwicklungsplanung mit einbezogen werden.
-------------------	---

11.7

Nahversorgungszentrum „Bahnhof Roßtal“

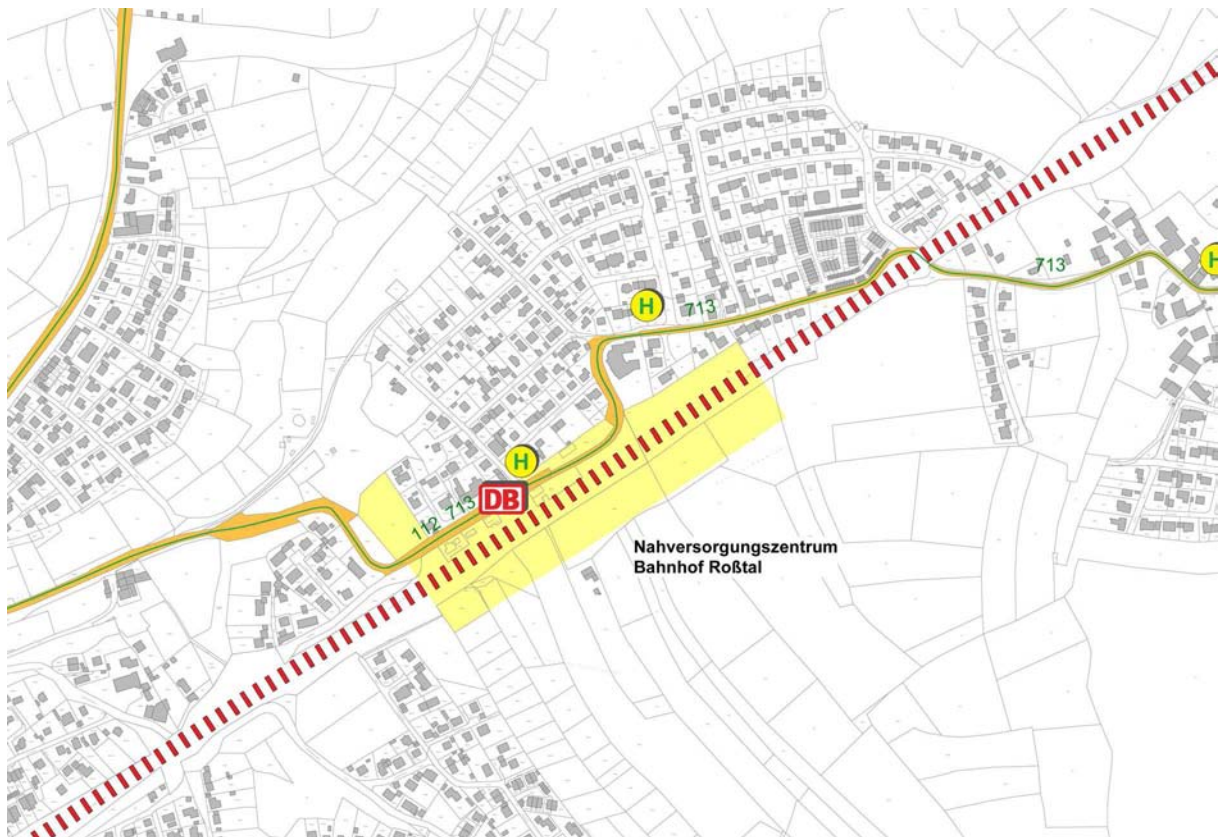


Abbildung 56: Nahversorgungszentrum „Bahnhof Roßtal“

Ziel 17	Um die Versorgungslücke im Osten des Kernorts zu schließen, werden bisher weitgehend unbebaute Flächen um den „Bahnhof Roßtal“ als mögliches Nahversorgungszentrum festgelegt.
Ziel 18	Nur bei Realisierung neuer Bauflächen südlich der Bahnlinie und verbesserter Straßenverkehrsanbindung sollen am „Bahnhof Roßtal“ die zentrenrelevanten Sortimenten a1 und a2 der Roßtaler Liste und Verkaufsflächen von bis zu 800 m ² zugelassen werden.
Ziel 19	Bei der Ansiedlung neuer Betriebe soll die besondere städtebauliche Situation (Bahnhof und Bahnhofsumfeld als wichtiger Ortseingangsbereich) angemessen berücksichtigt werden.
Ziel 20	Auf die fußläufige Erreichbarkeit eines neuen Einzelhandelsstandorts von beiden Seiten der Bahnlinie ist ausdrücklich zu achten.

11.8 Sonstige Standorte für Einzelhandel

Ziel 21	Im Sinne einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung sind Einzelhandelsgeschäfte - und insbesondere Läden mit Verbrauchsgütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs - bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m ² in allen Wohn-, Misch- und Dorfgebieten des Marktes Roßtal ausdrücklich erwünscht.
----------------	--

12 WEITERE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

12.1 Zusammenarbeit der Betriebe, Unterstützung durch den Markt Roßtal

Der "Schulterschluss", die Kooperation, Zusammenarbeit, der Austausch, die Vernetzung der Betriebe muss kontinuierlich verbessert werden; nur dadurch wird es den Betrieben gelingen, auf sich aufmerksam zu machen. Einzelaktionen verschiedener Vereine erreichen dieses Ziel nicht.

Ein Ziel könnte lauten, das Engagement privater Akteure zur Verbesserung des Einzelhandelsstandorts Roßtal in ein Gesamtkonzept einzubauen und durch die Verwaltung Roßtals zu unterstützen.

In diese Überlegungen sind nach Möglichkeit alle am Ort ansässigen Unternehmen einzubeziehen, neben dem Handel vor allem die Gastronomie, die Dienstleistungsbetriebe und der Freizeitbereich.

Zudem gilt es, die Zusammenarbeit zwischen Betrieben des Ortszentrums und anderer Lagen herzustellen bzw. zu verbessern. Ziel soll sein, Synergien zu erzeugen statt sich in Konkurrenzkampf aufzuarbeiten.

12.2 Aktives Flächenmanagement im Ortszentrum, Zwischennutzungen

Sofern Geschäfte aufgegeben werden, ist einem Leerstand aktiv entgegen zu wirken. Auch Zwischennutzungen sollten attraktiv sein.

So wäre es beispielsweise möglich, leer stehende Schaufenster für Informationen nutzen oder Künstler / Vereine die Räumlichkeiten / Schaufenster als Ausstellungsfläche nutzen.

12.3 Öffentlich-private Kooperation

Viele Schwachpunkte des Ortszentrums sind erkannt. Der Wille und die Kraft vieler Betriebsinhaber für Verbesserungen sind genannt. Die Bereitschaft des Markt Roßtal wurde geäußert.

Es sollte also gelingen, in öffentlich-privater Kooperation an der positiven Entwicklung des Ortszentrums zu arbeiten. Hierfür wäre es notwendig ist, dass ein Gremium (Arbeitskreis bzw. "runder Tisch") eingerichtet wird, in dem Informationen ausgetauscht und Projekte initiiert werden.

12.4 Aktive Ansiedlung von Betrieben mit benötigten Sortimenten im Ortszentrum

Die Erfahrung zeigt, dass standortsuchende Unternehmer nicht von selbst auf die Möglichkeit einer Ansiedlung im Roßtaler Ortszentrum kommen.

Dazu wird eine aktive Akquisition benötigt, die potenzielle Investoren, Unternehmer, ansiedlungswillige Geschäfte anspricht und auf die Möglichkeiten im Ortszentrum von Roßtal aufmerksam macht.

Diese Tätigkeit der Wirtschaftsförderung muss professionell organisiert werden. Das heißt es müssen personelle Ressourcen geschaffen werden (als Teil der Marktverwaltung oder durch einen externen Projektmanager), die sich mit u.a. dieser Thematik beschäftigen.

12.5 Belebung des Ortszentrums durch neue Frequenzbringer

Der Markt Roßtal zeichnet sich als Wohnstandort aus, eine Funktion, die auch von seinen Bewohnerinnen und Bewohnern entsprechend honoriert wird. Tourismus und Naherholung spielen nur in bedingtem Umfang eine Rolle.

Förderliche Funktionen für die Stärkung der Funktionen eines Wohnstandortes können neben der Nahversorgung (Einzelhandel, Dienstleistung) vor allem die Funktionen Gastronomie, Kultur, Freizeit und Soziales.

Durch die Ansiedlung von Einrichtungen aus diesen Bereichen würden zusätzliche Besucher und Kunden in die Ortsmitte gelenkt, die den Standort beleben.

12.6 StBauF Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Bestrebungen in Richtung Stärkung des Ortszentrums können ggfs. durch ein Management unterstützt werden. Wir raten dem Markt Roßtal, sich um einen Programmwechsel in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zu bemühen.

Das Programm bietet die Möglichkeit neben den klassischen Bau- und Ordnungsmaßnahmen auch Steuerungsaufgaben und investitionsvorbereitende Maßnahmen zu unterstützen.

Private werden direkt in das auf öffentlich-private Kooperation ausgerichtete Programm eingebunden; sie sollen sich auch finanziell beteiligen und zwar am Verfügungs- / Quartiersfonds, aus dem Projekte heraus finanziert werden sollen. Eine einzusetzende Lenkungsgruppe bestimmt über die Verwendung der Mittel aus diesem Verfügungsfonds und die Tätigkeit des Managements.

12.7 Maßnahmen der Betriebe

Es gibt viele Möglichkeiten für Betriebe, ihr Geschäft attraktiver zu machen und die Kundenbindung zu verbessern. Konkrete Maßnahmen sollten gemeinschaftlich mit den privaten Akteuren erarbeitet und von einem/einer externen BeraterIn unterstützt werden.

Maßnahmen sollten konkret auf Roßtal abgestimmt werden. Beispielhaft genannt werden können:

- „Von anderen lernen“: Exkursionen in andere Städte und Gemeinden (was machen die anderen?).
- Fortbildung (Betriebsführung, Marketing, Schaufenster- und Ladengestaltung etc.).
- Durchführen von (möglichst gemeinschaftlichen) Aktionen zur Kundenbindung.
- Ergänzen der Sortimente der ansässigen Geschäfte. Potenziale sind in vorliegendem Konzept benannt.
- Geschäftsbewertung als Ansatzpunkt für Verbesserungen mittels gemeinsamer (anonymer) Bewertung durch die Betriebe; evtl. Unterstützung / Durchführung durch neutrale externe Person.

AUSBLICK

Damit die in den vorangegangenen Kapiteln formulierten Ziele und Empfehlungen als „abwägungsrelevantes“ Material in die Bauleitplanung des Marktes Roßtal einfließen können, bedarf es deren Billigung durch den Bau- und Umweltausschuss bzw. des Marktgemeinderats.

Bei konkretem Handlungsbedarf und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs müssen die Vorgaben des Entwicklungskonzepts in verbindlichen Bauleitplänen (Bebauungsplänen oder vorhabenbezogenen Bebauungsplänen) umgesetzt werden.

Der Schutz und die Stärkung des Einzelhandels sind ein elementarer Baustein, das Sanierungsgebiet „Altort Roßtal“ als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben weiter zu entwickeln.

In diesem Sinne gilt es, die Ergebnisse dieses Konzepts und Maßnahmen der Altortsanierung Roßtal aufeinander abzustimmen und diese gemeinsam mit den örtlichen Akteuren weiter zu entwickeln.

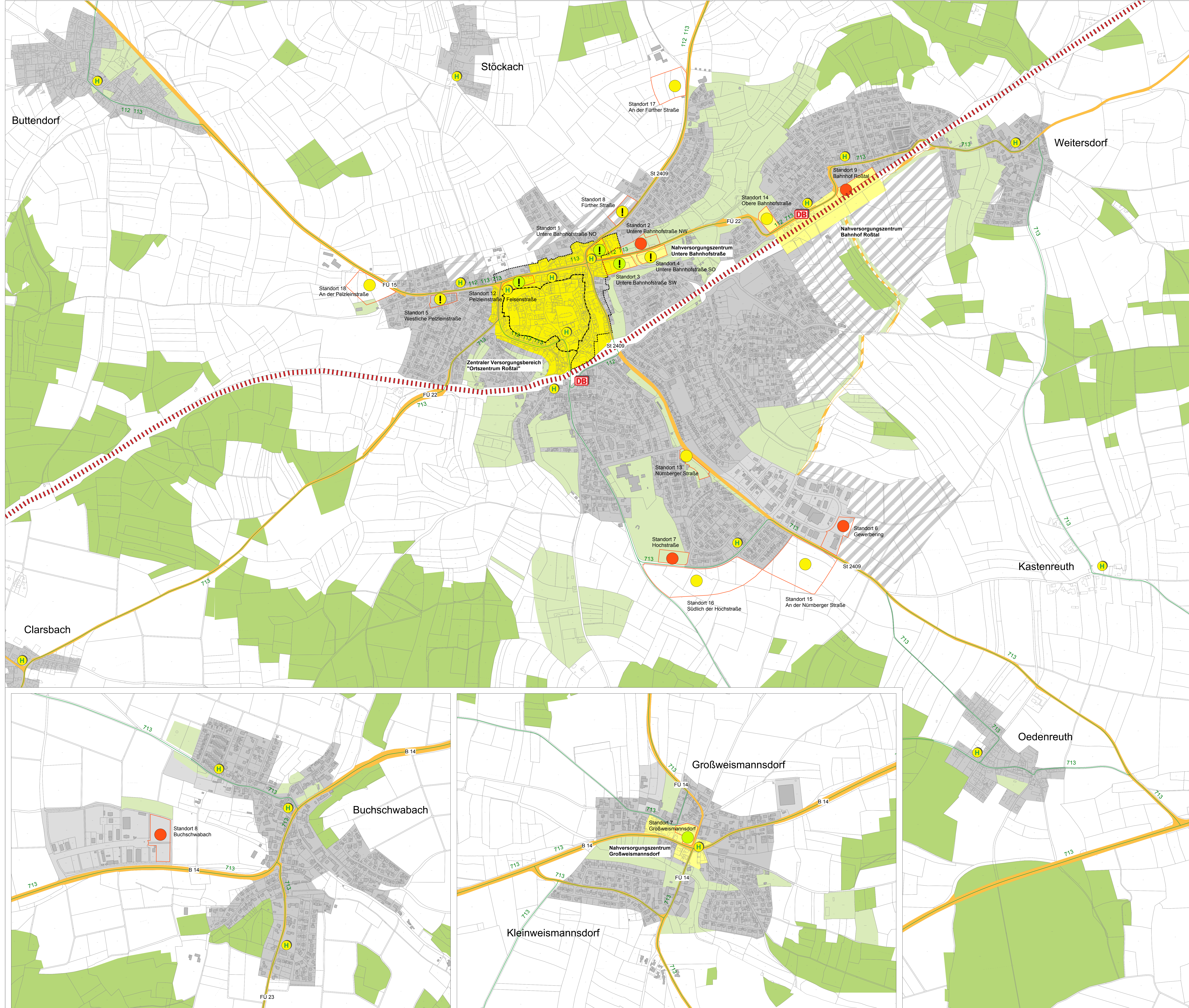
Öffentlich-private Kooperationen und das Engagement von Immobilieneigentümern, Gewerbetreibenden und Bewohnern des Ortszentrums zur Aufwertung des Standorts „Altort“ sollen nach Möglichkeit unterstützt werden.

ANHANG

KARTE ZUM ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DEN EINZELHANDEL

ENTWICKLUNGSZIELE

M 1 : 5000, Bearbeitungsstand 04.11.2010



ENTWICKLUNGSZIELE
Zentrale Versorgungsbereiche

- Ortszentrum Roßtal
- Nahversorgungszentrum

Einzelhandelsstandorte

- Begutachtete Fläche
- Gut geeignet
- Geeignet
- Weniger geeignet

- Städtebaulich integrierte Lage (SG StBauF Reg. Mfr. vom 08.09.2010)

Städtebauliche Sanierung

- Sanierungsgebiet Altort Roßtal
- Untersuchungsgebiet Unterer Markt

Siedlung und Grün

- Wohn- oder Gemischte Baufläche gemäß Flächennutzungsplan
- Geplante Wohnbaufläche gemäß Flächennutzungsplan
- Gewerbliche Baufläche gemäß Flächennutzungsplan
- Geplante Gewerbliche Baufläche gemäß Flächennutzungsplan
- Wald
- Grünfläche

Verkehrsverbindungen

- Hauptverkehrsstraße
- Geplante Hauptverkehrsstraße gemäß Flächennutzungsplan
- Buslinie
- Bushaltestelle
- Bahnlinie
- Bahnhof / Haltepunkt

N

M 1 : 5000

Stand 04.11.2010

MARKT ROSSTAL
ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DEN EINZELHANDEL

Topos team
Moltkestr. 13
Tel 0911 - 615 80 15
www.toposteam.de

Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
90429 Nürnberg
Fax 0911 - 615 80 12
kontakt@toposteam.de

mit **PLANWERK**
Winzburgerg. 3
Tel 091 - 47 64 04
www.planwerk.de

Stadtentwicklung | Stadtmarketing | Verkehr
90491 Nürnberg
Fax 0911 - 47 15 32
kontakt@planwerk.de