

I.

Stadt Erlangen 91051 Erlangen

## Referat für Planen und Bauen

Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth  
91078 Uttenreuth

Gebäude: Schuhstraße 30  
Zimmer: 409  
Kontakt: Herr Weber  
Telefon: 0 91 31 / 86-1303  
Telefax: 0 91 31 / 86-1035  
E-Mail: [baureferat@stadt.erlangen.de](mailto:baureferat@stadt.erlangen.de)

**Nutzen Sie unsere Angebote im Internet:**  
<http://www.erlangen.de>

Unser Zeichen / Schreiben:  
VI/ny001

Ihr Schreiben / Zeichen:  
SG 11/6102

Datum:  
9. Mai 2016

## **„Nahversorgung Alte Ziegelei“; Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB hier: Stellungnahme der Stadt Erlangen**

Sehr geehrte Frau Gößwein, sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 15.04.2016 teilten Sie der Stadt Erlangen mit, dass der Planungsverband „Alte Ziegelei“ in seiner Sitzung am 18.03.2016 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und die erneute Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen hat. Grund für die erneute Beteiligung ist die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs nach der durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Die von der Verwaltungsgemeinschaft zugesandten Planunterlagen lassen keine Änderungen im Hinblick auf die zentralen Punkte der Stellungnahme der Stadt Erlangen erkennen. Die Verkaufsfläche und die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe wurden nicht reduziert.

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) hat inzwischen eine ergänzende Kurzstellungnahme erstellt, die sich auf den zentralen Nahversorgungsbereich Sieglitzhof bezieht. Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass Umsatzumverteilungseffekte gering ausfallen und unter dem Orientierungswert von zehn Prozent liegen. Die Kurzstellungnahme entspricht jedoch in ihrem Aussagegehalt und Umfang nicht dem durch die Stadt Erlangen geforderten Gutachten.

Da das vorgelegte Gutachten unsere Bedenken nicht entkräften kann, hält die Stadt Erlangen an ihren bisherigen Stellungnahmen (siehe Anlagen) fest.

Mit freundlichen Grüßen

Weber  
Berufsmäßiger Stadtrat

**Öffnungszeiten:** Mo 08.00-12.00 Uhr, 14.00-18.00 Uhr; Di, Mi, Fr 08.00-12.00 Uhr; Do 08.00-14.00 Uhr  
**Haltestelle:** Zollhaus **Buslinien:** 208, 209, 210, 252, 254, 284, 285, 293, 296

**Konten der Stadtkasse:**

Sparkasse Erlangen

Kto. 31

BLZ 763 500 00

BIC-/SWIFT-Code: BYLADEM1ERH

IBAN

DE79 7635 0000 0000 0000 31

VR-Bank EHH eG

Kto. 400

BLZ 763 600 33

BIC-/SWIFT-Code: GENODEF1ER1

IBAN

DE25 7636 0033 0000 0004 00

Flessabank Erlangen

Kto. 880 035

BLZ 793 301 11

BIC-/SWIFT-Code: FLESDEM793

IBAN

DE03 7933 0111 0000 8800 35

HypoVereinsbank

Kto. 4 536 657

BLZ 763 200 72

BIC-/SWIFT-Code: HYVEDEM417

IBAN

DE84 7632 0072 0004 5366 57

Postbank Nürnberg

Kto. 47 78 855

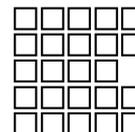
BLZ 760 100 85

BIC-/SWIFT-Code: PBNKDEFF760

IBAN

DE92 7601 0085 0004 7788 55

Hinweise zur elektronischen Kommunikation unter [www.erlangen.de/kommunikation](http://www.erlangen.de/kommunikation)



I.

Stadt Erlangen 91051 Erlangen

## Referat für Planen und Bauen

vorab per Fax / 3 Seiten

Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth

91078 Uttenreuth

Gebäude: Schuhstraße 30

Zimmer:

Kontakt: Herr Weber

Telefon: 0 91 31 / 86-1303

Telefax: 0 91 31 / 86-1035

E-Mail: [baureferat@stadt.erlangen.de](mailto:baureferat@stadt.erlangen.de)

**Nutzen Sie unsere Angebote im Internet:**

<http://www.erlangen.de>

Unser Zeichen / Schreiben:  
VI/61/NY001

Ihr Schreiben / Zeichen:  
SG11/6100

Datum:  
02. Juli 2015

## **4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Buckenhof und 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Spardorf sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. S 14 / B 15 „Nahversorgung Alte Ziegelei“; Behördenbeteiligung; hier: Stellungnahme der Stadt Erlangen**

Sehr geehrte Frau Steinlein, sehr geehrte Damen und Herren,

der Umwelt-, Verkehr- und Planungsausschuss der Stadt Erlangen hat am 16.06.2015 zu o.g. Bauleitplanverfahren folgende Stellungnahme beschlossen:

„Die vom Planungsverband „Alte Ziegelei“ vorgelegte Planung mit gegenüber dem Vorentwurf nur geringfügig niedrigeren Verkaufsflächen ist nicht geeignet, die grundsätzlichen Bedenken der Stadt Erlangen gegen das Vorhaben in dieser Größenordnung auszuräumen. Daher wird an der Stellungnahme vom 25.07.2014 festgehalten.

Darüber hinaus wird zum Entwurf – Stand 15.04.2015 – wie folgt Stellung genommen:

- Die erforderlichen Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf Erlanger Gebiet, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich – Typ II Sieglitzhof stehen aus. Dem Entwurf wurde kein überarbeitetes Einzelhandelsgutachten beigelegt. Dem nachbargemeindlichen Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist damit weiterhin nicht genügt.
- Der in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf S. 16 angeführte generelle Ausschluss von Textilien inkl. Heimtextilien und ähnlicher innenstadtrelevanter Sortimente ist in den Festsetzungen nicht enthalten. Wenn dieser Ausschluss wirksam sein soll, müssen verbindliche Regelungen – auch zu den zulässigen Randsortimenten – getroffen werden.

**Öffnungszeiten:** Mo 08.00-12.00 Uhr, 14.00-18.00 Uhr; Di, Mi, Fr 08.00-12.00 Uhr; Do 08.00-14.00 Uhr

**Haltestelle:** Zollhaus

**Buslinien:** 208, 209, 210, 252, 254, 284, 285, 293, 296

**Konten der Stadtkasse:**

Sparkasse Erlangen

Kto. 31

BLZ 763 500 00

BIC-/SWIFT-Code: BYLADEM1ERH

IBAN

DE79 7635 0000 0000 0000 31

VR-Bank EHH eG

Kto. 400

BLZ 763 600 33

BIC-/SWIFT-Code: GENODEF1ER1

IBAN

DE25 7636 0033 0000 0004 00

Flessabank Erlangen

Kto. 880 035

BLZ 793 301 11

BIC-/SWIFT-Code: FLESDEM793

IBAN

DE03 7933 0111 0000 8800 35

HypoVereinsbank

Kto. 4 536 657

BLZ 763 200 72

BIC-/SWIFT-Code: HYVEDEMM417

IBAN

DE84 7632 0072 0004 5366 57

Postbank Nürnberg

Kto. 47 78 855

BLZ 760 100 85

BIC-/SWIFT-Code: PBNKDEFF760

IBAN

DE92 7601 0085 0004 7788 55

Hinweise zur elektronischen Kommunikation unter [www.erlangen.de/kommunikation](http://www.erlangen.de/kommunikation)

- Ebenso wird in der Begründung auf S. 16 der Ausschluss weiterer Handelsverkaufsflächen genannt. Anhand der Festsetzungen wären dagegen auch im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit allgemein zulässig.
- Die Radverkehrsführung in die Lange Zeile muss erhalten bleiben. Die im Plan dargestellte Gehwegfläche nach der Überquerung der Buckenhofer Straße ist wohl falsch dargestellt.
- Die Qualität des Busverkehrs muss erhalten bleiben. Die Stadt Erlangen empfiehlt die Beibehaltung der Busspur. Die Sicherheitsbedenken gegen eine Busspur entsprechen nicht den Erfahrungen der Stadt Erlangen. Beispielsweise ist im Bereich des Arcadenparkhauses entlang der Nägelsbachstraße / Güterbahnhofstraße trotz einer sehr hohen Busfrequenz auf der dort vorhandenen Busspur keine Unfallhäufung durch rechtsabbiegenden KFZ-Verkehr entstanden.

Zusätzlich werden zur Planung die folgenden Hinweise gegeben:

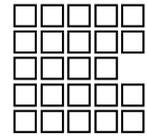
- Die Flächenangaben in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf S. 7 (gemeint: 6,6 ha) und S. 46 (Summe der Flächenbilanz: 4,9 ha) sind nicht schlüssig.
- Das System der Signalisierung ist nicht vollständig erkennbar. Es erscheint weiterhin, dass entgegen dem Ministerialerlass, mit einer „Lückenampel“ geplant wird. Dies entspricht nicht den sicherheitstechnischen Anforderungen. Vor allem die Sicherheit des Radverkehrs entlang der St 2240 über die Zufahrt zur „Ziegelei“ wäre nicht gegeben.
- Zweirichtungsradwege sind eine der häufigsten Unfallursachen für den Radverkehr. Die Breite eines einseitigen Zweirichtungsradweges soll gemäß der zuständigen Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen mindestens 3,00m betragen. Zuzüglich wäre ein Gehweg von 2,30m gemäß Richtlinie notwendig.
- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der RASt 06 und dem Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) für die gemeinsame Führung von Fußgänger- und Radverkehr folgende Ausschlusskriterien gelten:
  - Hauptverbindung des Radverkehrs
  - Gefälle größer 3%
  - Hohe Nutzung des Seitenraumes durch besonders schutzbedürftige Fußgänger
  - Unzureichende Breiten: z.B. 150 Radfahrer und Fußgänger während der Spitzenstunde bedingen eine nutzbare Wegbreite von mindestens 4,0m.
- Die Radverkehrsführung im Einmündungsbereich zur Ziegelei entspricht nicht dem angewandten Stand der Technik und den Planungsprinzipien der RASt 06 und ERA2010. Ein Abrücken von der Fahrbahn mit vorgesetzter Grünfläche verhindert die Sichtbeziehungen und ist folglich unnötig verkehrgefährdend. Die Querung muss möglichst parallel der Fahrbahn erfolgen.“

Anlage 1: Stellungnahme der Stadt Erlangen vom 25.07.2014

Mit freundlichen Grüßen

Weber

Berufsmäßiger Stadtrat



I.

Stadt Erlangen 91051 Erlangen

## Referat für Planen und Bauen

vorab per Fax / 3 Seiten

Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth

91078 Uttenreuth

Gebäude: Schuhstraße 30

Zimmer:

Kontakt: Herr Weber

Telefon: 0 91 31 / 86-1303

Telefax: 0 91 31 / 86-1035

E-Mail: [baureferat@stadt.erlangen.de](mailto:baureferat@stadt.erlangen.de)

**Nutzen Sie unsere Angebote im Internet:**

<http://www.erlangen.de>

Unser Zeichen / Schreiben:  
VI/61/BB024

Ihr Schreiben / Zeichen:  
12.06.2014 / SG11/6100

Datum:  
25. Juli 2014

## **4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Buckenhof und 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Spardorf sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. S 14 / B 15 „Nahversorgung Alte Ziegelei“; Frühzeitige Beteiligung; hier: Stellungnahme der Stadt Erlangen**

Sehr geehrte Frau Steinlein, sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Erlangen gibt für die o.g. Bauleitplanverfahren die folgende Stellungnahme ab:

Die vorliegende Bauleitplanung der Gemeinden Spardorf und Buckenhof hat unzweifelhaft ein Einzelhandelsgroßprojekt i.S.d. LEP 2013 mit mind. ca. 3.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) und auch – zumindest aus landesplanerischer Sicht – des Innenstadtbedarfs (Arzneimittel, Drogeriewaren) zum Gegenstand. Der VBP setzt daher auch folgerichtig ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO für dieses Vorhaben, welches einheitlich geplant wird und betrieben werden wird, fest.

Die Gemeinden Spardorf, Uttenreuth und Buckenhof können als gemeinsamer Siedlungsschwerpunkt derzeit Flächen für ein entsprechendes Einzelhandelsgroßprojekt (Lage im Raum) ausweisen.

Auch erfüllt das Plangebiet die o.g. Anforderungen für die Lage in der Gemeinde: Der Standort ist städtebaulich integriert, v.a. auch im Hinblick auf die Anbindung mit dem ÖPNV. Vielmehr ist zu begrüßen, dass die Gemeinden eine Nachnutzung der brachgefallenen Flächen im Sinne der Innenentwicklung gegenüber einer Entwicklung „auf der grünen Wiese“ (Außenentwicklung) den Vorrang geben.

Die Bauleitplanung der Gemeinden Spardorf und Buckenhof widerspricht jedoch den Anforderungen des nachbargemeindlichen Abstimmungsgebots gem. § 2 Abs. 2 BauGB gegenüber den Interessen der Stadt Erlangen sowohl hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen als auch der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich – Typ II in Sieglitzhof:

- Das Einzugsgebiet für das Vorhaben in der gegenwärtig geplanten Größe greift in einem Ergänzungsbereich auf Gebiete der Stadt Erlangen zurück. Dieser Einzugsbereich ist zu groß gewählt: Eine Orientierung von Bevölkerungspotenzialen in der Schiller-, Moltke- und Löhstraße sowie in der Sieglitzhofer Waldsiedlung (Niendorf- und von Bezzelstraße u.a.) wird bestritten, so dass ein Bevölkerungspotenzial von ca. 5.300 Einwohnern verbliebe.
- Angesichts dessen, dass zwar einerseits nur 45 % der Kaufkraft der VG Uttenreuth im Nahrungs- und Genussmittelbereich vor Ort verbleiben, jedoch andererseits mit dem Vorhaben mehr als eine Verdopplung der Verkaufsflächen in den projizierten Sortimentbereichen einherginge, reicht das branchenspezifische Kaufkraftpotenzial der Standortgemeinden nicht für die geplanten Verkaufsflächendimensionen aus. Ein Rückgriff auf das vorgenannte Bevölkerungspotenzial der Stadt Erlangen ist – gleichwohl landesplanerisch unzulässig – erforderlich: Der Drogeriemarkt müsste z.B. ca. 20 % bis 25 % seines Umsatzes im Kernsortiment allein durch Kunden aus der Stadt Erlangen sicherstellen.  
Fernerhin werden die Umsatzerwartungen bezüglich der Randsortimente, die jeweils zwischen 15 % und 30 % der prognostizierten Umsätze darstellen, und auch der Streuumsätze räumlich nicht auf die jeweiligen Einzugsbereiche aufgeteilt, wodurch die auf die Erlanger Bevölkerung entfallenen Umsatzanteile weitaus größer als angegeben sein werden.  
Völlig außer Acht werden darüber hinaus die Umsatzerwartungen untergeordneter Verkaufsflächen wie der Bäckerei oder der Apotheke gelassen; gleiches gilt auch für zu erwartende Umsätze aus Synergieeffekten, da es sich um ein einheitlich geplantes und betriebenes Nahversorgungszentrum handelt.
- Es ist daher ein dezidiertes Nachweis zu erbringen, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich – Typ II Sieglitzhof der Stadt Erlangen ausgehen, welchen diese aufgrund ihres Städtebaulichen Einzelhandelskonzeptes (SEHK) mit Beschluss des Stadtrates vom 25.03.2011 festgelegt hat.  
Zu berücksichtigen ist hierbei insbesondere, dass in Sieglitzhof ein sehr hoher Anteil der Hauptwohnberechtigten (ca. 30 %, ca. 1.260 Einwohner) älter als 65 sind. Insbesondere für diese Bevölkerungskreise ist die Sicherstellung der fußläufigen Versorgung ein wesentlicher Bestandteil für ein selbstbestimmtes Wohnen in einem gewohnten Wohnumfeld.
- Derzeit wird hinsichtlich des Nachweises zur Bestimmung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen lediglich das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel betrachtet. Es wird völlig außer Acht gelassen, dass das Vorhaben ein Einzelhandelsgroßprojekt i.S.d. LEP 2013 darstellt, für welches alle geplanten Verkaufsflächen zu betrachten sind. So bleiben die Verkaufsflächen der Sortimente Drogeriewaren, Backwaren, Arzneimittel unberücksichtigt (insgesamt mehr als 1.000 m<sup>2</sup> projizierte VK).
- Die Gemeinden Spardorf, Uttenreuth und Buckenhof weisen nur zusammen die zentralörtliche Funktion eines gemeinsamen Siedlungsschwerpunktes auf, wodurch das für dieses Einzelhandelsgroßprojekt ermittelte maßgebliche Kaufkraftpotenzial gem. LEP 2013 für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von 5,7 Mio. € nur einfach zur Verfügung steht. Gegenwärtig wird das maßgebliche sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial verdoppelt bzw. zweimal für den Vollsortimenter und den Lebensmitteldiscounter in Ansatz gebracht.  
Der Argumentation, dass die Betriebe in unterschiedlichen Gemeinden liegen, kann nicht gefolgt werden, da dies nur unter Voraussetzung möglich wäre, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt handeln dürfte.
- Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind zumindest für das Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht derart eindeutig festgesetzt, dass tatsächlich nur die genannten Sortimente und Verkaufsflächen bauplanungsrechtlich zulässig sein werden. In der textlichen Festsetzung wird Bezug auf ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO genommen, in welchem ausdrücklich die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben und bzgl. Sortimenten und Verkaufsflächen rechtlich nicht möglich ist. Die Definition des geplanten SO hat neben dem Gebietszweck (hier: Nahversorgung) ebenso abschließend und positiv bestimmt die zulässigen Betriebsarten und –größen zu umfassen.

Auf Grund der engen Verflechtungen zwischen den Gemeinden Spardorf, Uttenreuth und Buckenhof sowie der Stadt Erlangen in verkehrlicher Hinsicht sind diesbezüglich folgende Belange zu berücksichtigen bzw. zu prüfen:

- Die heute vorhandene Busspur an der St 2240 in Richtung Busbahnhof Buckenhof/Spardorf bzw. Erlangen muss erhalten bleiben.
- Die Busbeschleunigung muss für die bestehenden Linienbeziehungen an allen Knotenpunkten gewährleistet sein.
- Neben den erforderlichen Kfz-Stellplätzen sollten auch ausreichende Flächen für das Abstellen von Fahrrädern, v.a. im Bereich des Einzelhandelsgroßprojektes angeboten werden.
- Nördlich der St 2240 muss genügend Fläche für die Anlage einer unabhängigen, zweigleisigen StUB-Trasse freigehalten werden. Die dafür vorgesehene Fläche darf dabei z. T. auf der Busspur, aber nicht auf dem Geh-/Radweg liegen.
- Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ist nachzuweisen. Ein Überstauen benachbarter Knotenpunkte muss ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang ist ein weiteres Überstauen des bereits aktuell stark belasteten Knotenpunktes Drausnickstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Sieglitzhofer Straße durch das Vorhaben nicht auszuschließen. Vor diesem Hintergrund werden Angaben zumindest zur Verkehrserzeugung und -verteilung nachvollziehbar erwartet.
- Die heute vorhandenen Radverkehrsanlagen müssen erhalten bleiben.
- Im Zuge der Neugestaltung der Querschnitte am Knotenpunkt Buckenhofer Straße / Gräfenberger Straße sollte die Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn (Rechtsabbiegespur von der Gräfenberger Straße in die Buckenhofer Straße) geprüft werden.
- Ein in der Vergangenheit für diesen Bereich vorgesehener Einsatz sogenannter "Lückenampeln" darf nicht erfolgen. Diese würden insbesondere die Sicherheit für den hier starken Radverkehr nicht in ausreichender Form gewährleisten.
- Die einspurige Einfahrt und die zweispurige Ausfahrt von/zur Gräfenberger Straße stellt für den bevorrechtigten Radverkehr ein erhöhtes Gefährdungspotenzial dar. Die Planung ist diesbezüglich zu prüfen und auf zwei Spuren zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen

Weber

Berufsmäßiger Stadtrat