

**Beglaubigter Auszug aus dem
Beschlussbuch des Planungsverbandes
(öffentlich)**

Sitzungstag: 27.07.2016

TOP 3

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. S14/B15
"Nahversorgung Alte Ziegelei";**

**3.1) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange**

3.2) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit

3.3) Satzungsbeschluss

Beteiligte: 17. Stadt Erlangen – Referat für Planen und Bauen

Stand: 09.05.2016

Stellungnahme:	Beschluss:
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 Stellungnahme (s. Anlagen) fest.	Die Planungsverbandsversammlung nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf ihre Beschlüsse vom 18.03.2016. Der Planungsverband ist dem Wunsch der Stadt Erlangen entgegen gekommen und hat eine weitere Stellungnahme eingeholt. Diese ergänzende Kurzstellungnahme räumt die vorgetragenen Bedenken der Stadt Erlangen aus und weist die Unbedenklichkeit des Vorhabens erneut nach. Die Beauftragung eines weiteren ausführlichen Gutachtens ist nicht erforderlich.
Stellungnahme vom 02.07.2015	Abwägung aus der Sitzung des Planungsverbands vom 18.03.2016
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 beigefügt. Dem nachbargemeindlichen Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist damit weiterhin nicht genügt.	Aus Sicht des Planungsverbandes Alte Ziegelei wurden die Belange der Stadt Erlangen in der Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Das geplante Vorhaben des Planungsverbandes Alte Ziegelei wurde mit der höheren Landesplanung und der Regionsbeauftragten abgestimmt. Diese haben keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben. Auch hat darüber hinaus eine nochmalige Überprüfung der vorgebrachten Belange ergeben, dass das überarbeitete Vorhaben kein Grenzfall ist. Es liegt vielmehr bei den Abschöpfungsquoten, deren Berechnungen und dem Einzugsgebiet in der Norm. Dies kann durch die Aussage der Regionsbeauftragten vom 15.05.2015, dass „die geplanten Verkaufsflächen im Einklang mit dem Ziel „zulässige Verkaufsflächen“ gemäß LEP 5.3.3 stehen“, untermauert werden. Des Weiteren bestätigte dies die höhere Landesplanung in ihrer Stellungnahme vom 13.07.2015. Zur frühzeitigen Beteiligung wurde ein Einzelhandelsgutachten mit ausgelegt. Aus diesem konnte entnommen werden, dass ein Kaufkraftabfluss aus den Gemeinden Buckenhof, Spardorf und Uttenreuth von bis zu 55% im Bereich Nahrungs- und Genussmittelbereich vorliege. Im Bereich der Drogerie sei keine nennenswerte Versorgung im Versorgungsbereich vorhanden. Die Gemeinden Spardorf und Buckenhof möchten nun diese Unterversorgung durch eine Ansiedlung von Märkten, die auch der Versorgung ihrer älter werdenden Bürger dienen soll, beseitigen.

Es wird des Weiteren davon ausgegangen, dass der größte Teil des Kaufkraftabflusses in den Versorgungsstandort „Röthelheimpark“ des Oberzentrums fließt und nicht im Versorgungsbereich „Typ II Sieglitzhof“ des Oberzentrums.

Dies kann anhand der bestehenden Struktur des Versorgungsbereiches Typ II Sieglitzhof und den dort zu realisierenden Umsätzen abgeleitet werden. Der Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird in Sieglitzhof durch einen kleinen Lebensmittelladen, einem Gemüsefachgeschäft mit einem kleinen Feinkostbereich, sowie einem Metzger und Bäcker abgedeckt.

Anhand der Angebotsstrukturen und den Verkaufsgrößen im Bereich von Sieglitzhof und der Ziegelei werden im o.g. Einzelhandelsgutachten die derzeitigen Umsatzmöglichkeiten und daraus die prognostizierten

Veränderungen ausgeführt. Es ist bei dem Konzept des Vorentwurfes, das noch mehr Läden und Verkaufsfläche berücksichtigte, nicht zu erwarten, dass der Versorgungsbereich Typ II Sieglitzhof aufgrund des Vorhabens in Spardorf und Buckenhof seine Funktion den Nahbereich von Sieglitzhof zu versorgen, verliert bzw. in seiner

Entwicklungsmöglichkeit behindert wird.

Es ist vielmehr davon auszugehen, dass der Versorgungsbereich „Röthelheimpark“ mit Warenhaus und Fachgeschäften nicht mehr so oft von Spardorfer und Buckenhofer Bürgern aufgesucht wird.

Die Stadt Erlangen möchte ihre Bereiche vor negativen Einflüssen bewahren und die Gemeinden der

Verwaltungsgemeinschaft wollen ihre Nahversorgung sichern. Diese beiden Belange müssen gemäß der gängigen Rechtsprechung zu § 2 Abs. 2 BauGB (Abstimmungsgebot zwischen den Gemeinden) gegeneinander gewichtet und abgewogen werden. Die von der Stadt Erlangen befürchteten Auswirkungen auf ihren

Versorgungsbereich dürfen nicht nur geringfügig sein, sondern die zu erwartenden Auswirkungen müssen von „gewichtiger Art“ sein und einen „qualifizierten Abstimmungsbedarf“

	auslösen, um die planenden Gemeinden einzuschränken. Dies kann zwar bei Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Fall (vgl. § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sein, diese liegen jedoch nicht vor. Den planenden Gemeinden und dem Planungsverband waren von Anfang an die hier kollidierenden Interessen bewusst. Aus diesem Grund wurde ein Gutachten erstellt, um die möglichen Auswirkungen von der gewünschten Nahversorgung des gemeinsamen Siedlungsschwerpunktes auf das Oberzentrum zu ermitteln. Des Weiteren wurden die höhere Landesplanung, der Regionsbeauftragte sowie auch die Stadt Erlangen von Anfang an in den Planungsprozess eingebunden. Weder das Gutachten, noch die höhere Landesplanung und der bzw. die Regionsbeauftragte konnten massive Auswirkungen auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Erlangen bzw. auf ihren zentralen Versorgungsbereich feststellen.
➤ Der in der Begründung zum vorhabensbezogenen 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.	Der generelle Ausschluss von Textilien inkl. Heimtextilien und ähnlicher innenstadtrelevanter Sortimente wird festgesetzt.
➤ 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.	Der Planungsverband bedankt sich für den Hinweis. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet. Es wird somit entsprechend darauf hingewiesen, dass sich der Passus auf das Sondergebiet bezieht und nicht auf die Mischgebietsfläche. Gemäß Baunutzungsverordnung ist in einem Mischgebiet durch die Festsetzung dieser Gebietsart großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO ausgeschlossen. Als weiteres Merkmal ist in diesem Zusammenhang, die die Größe des Einzelhandelsbetriebes reglementieren wird, die Vorgabe des Gesetzes, dass er das Wohnen im Mischgebiet nicht wesentlich stören darf. In dem Passus der Begründung auf Seite 16 ist gemeint, dass sich im Bereich der

	Sondergebiete kein weiterer Einzelhandel ansiedeln darf. Bei der Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes muss die landesplanerische Einstufung noch einmal überprüft werden. In der Zwischenzeit hat der Investor mitgeteilt, dass er überhaupt keinen Einzelhandel im Bereich des Mischgebietes ansiedeln möchte. Aus diesem Grund wird der Einzelhandel im Mischgebiet entsprechend ausgeschlossen.
➤ Die Radverkehrsführung in die Lange Zeile muss erhalten bleiben. Die im Plan dargestellte Gehwegfläche nach der Überquerung der Buckenhofer Straße ist wohl falsch dargestellt.	Diese Aussage kann seitens des Planungsverbandes nicht nachvollzogen werden. Südlich der Mischgebietsfläche wird nicht in die bestehenden Geh- und Radwegeverbindung „Langen Zeile“ eingegriffen. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde der östliche Bereich des Busbahnhofes deshalb als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Eine Unterscheidung erfolgte nicht, da ein 3 m breiter Geh- und Radweg mit den Grüninseln im Maßstab 1: 1000 nicht sinnvoll darstellbar ist. Im Planblatt 02 Erschließungsplan ist in einem größeren Maßstab farbig dargestellt, in welchen Bereichen im Bestand etwas geändert wird. So wird die Buckenhofer Straße gemäß den an sie gestellten neuen Anforderungen ertüchtigt. Im Westen wird der bestehende Gehweg von 1,50 m auf 3,00 m verbreitert. Es schließt sich ein auf der Fahrbahnebene liegender Radweg an. Die Fahrspuren für den motorisierten Individualverkehr werden um eine Linksabbiegespur in Richtung Uttenreuth ergänzt, um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zu verbessern. Der östlich der Buckenhofer Straße bestehende Geh- und Radweg in Richtung Norden wird weiter in den Osten verschoben. Im Bereich der Lichtsignalanlage werden der im Westen verbreiterte Gehweg und der neue Radweg auf die bestehende Radwegachse Lange Zeile-Uttenreuth – Neunkirchen am Brand nur angebunden.
➤ Die Qualität des Busverkehrs muss erhalten bleiben. Die Stadt Erlangen empfiehlt die Beibehaltung der Busspur. Die Sicherheitsbedenken gegen eine Busspur	Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich die Gemeinden Spardorf und Buckenhof bereits im Vorgriff zur konkreten Bauleitplanung

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.	gutachterlich beraten lassen haben, wie die Verkehrssicherheit, die Priorisierung des ÖPNVs, eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Gräfenberger Straße, Buckenhofer Straße und Busbahnhof und schonender Umgang mit Grund und Boden in Einklang zu bringen sind. Die Busspur endet hier genau im Bereich der Einmündung der Buckenhofer Straße in die Gräfenberger Straße. Der Bus bzw. die Taxen haben am Ende der Busspur verschiedene Optionen zur Weiterfahrt, die sich einem anderen Verkehrsteilnehmer nicht, wie im Bereich der Arcaden, aufdrängen. So können sie wieder in den fließenden Verkehr der Gräfenberger Straße „zurückkehren“, direkt in den gegenüber liegenden Busbahnhof fahren oder nach Spardorf abbiegen. Somit ist der Vergleich mit den Arcaden aus Sicht des Planungsverbandes nicht schlüssig, da in diesem Bereich die Busspur von der Zufahrt zum Arcadenparkhaus gequert wird. Des Weiteren wird die Busspur nicht fortgeführt, da sich durch einen breiteren Straßenquerschnitt das gefahrene Tempo auf den betroffenen Straßen erhöht. Der Planungsverband kommt – gestützt auf das genannte Gutachten – zu dem Ergebnis, dass die Priorisierung des ÖPNVs durch eine entsprechende Steuerung der Lichtsignalanlagen die geeignetste Variante darstellt, um die o.g. Belange in Einklang zu bringen.
Zusätzlich werden zur Planung die folgende Hinweise gegeben:	
➤ Die Flächen 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	Die Zahlen in der Begründung wurden überprüft und angepasst.
➤ 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.	Das Verkehrskonzept wurde noch einmal überprüft und mit den Fachstellen abgestimmt. Es wird zukünftig auch dieser Einmündungsbereich „vollsignalisiert“.
➤ Zweirichtungsfahrradwege sind eine der häufigsten Unfallursachen für den Radverkehr. Die Breite eines einseitigen Zweirichtungsradweges soll gemäß der zuständigen Richtlinie für die Anlagen für	Die Hinweise sind richtig. Allerdings handelt es sich bei den im V- und E-Plan enthaltenen Weg um einen kombinierten Geh- und Radweg. Diese sind innerorts mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen.

Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen mindestens 3,00 m betragen. Zuzüglich wäre ein Gehweg von 2,30 m gemäß Richtlinie notwendig.	Dies entspricht sowohl der RAST 06 als auch der ERA 2010. Die Ausschlusskriterien sind nicht gegeben.
➤ 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: • Hauptverbindung des Radverkehrs	
• Gefälle größer 3%	
• Höhe Nutzung des Seitenraumes durch besonders schutzbedürftige Fußgänger	
• Unzureichende Breiten: z.B. 150 Radfahrer und Fußgänger während der Spitzenstunde bedingen eine nutzbare Wegbreite von mindestens 4,0 m.	
➤ 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 verkehrsgefährdend. Die Querung muss möglichst parallel der Fahrbahn erfolgen.	Es handelt sich hier um einen kombinierten Geh- und Radweg und nicht um einen Radweg. Zum Schutz der Fußgänger und zur Verkürzung des Querungsweges an der Signalanlage wird die Überquerung bewusst von der Staatsstraße abgerückt.
Stellungnahme vom 25.07.2014	Abwägung aus der Sitzung des Planungsverbands vom 15.04.2015 mit Ergänzungen:
Die Stadt Erlangen gibt für die o.g. Bauleitplanverfahren die folgende Stellungnahme ab:	Der Planungsverband nimmt die Stellungnahme der Stadt Erlangen zur Kenntnis und nimmt wie folgt Stellung:
Die vorliegende Bauleitplanung der Gemeinde Spardorf und Buckenhof hat unzweifelhaft ein Einzelhandelsgroßprojekt i.S.d. LEP 2013 mit mind. Ca. 3.700 m² 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.	Der Planungsverband wurde von den Gemeinden Spardorf und Buckenhof gebildet, um die Fläche zusammen zu entwickeln. Es handelt sich hier gemäß der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken nicht um ein Einkaufszentrum im Sinne des LEP 2013, sondern um eine Agglomeration. Ein Einkaufszentrum ist darauf ausgelegt, dass die verschiedenen Märkte nur zusammen betrieben werden können.
Die Gemeinden Spardorf, Uttenreuth und Buckenhof können als gemeinsamer Siedlungsschwerpunkt derzeit Flächen für ein entsprechendes Einzelhandelsgroßprojekt (Lage im Raum) ausweisen.	Dies ist hier nicht der Fall. So verfügen alle Märkte über eigene Zugänge, Büroräume, Lagerräume, Personalräume usw.. Sie können unabhängig voneinander öffnen und schließen. Auch wird darauf hingewiesen, dass die Verkaufsfläche im Vergleich zum Vorentwurf deutlich reduziert wurde. So wird nun auf die Apotheke verzichtet.

	Es werden nur drei Märkte entstehen. Der Vollsortimenter weist einschließlich der Bäckerei und dem Tagescafé eine Verkaufsfläche von 1500 m² auf. Der Drogeriemarkt wird mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² und der Discounter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m² festgesetzt.
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 Fläche liegt im Zentrum der drei Gemeinden. Es handelt sich hierbei um eine Gewerbebrachfläche, die über die Staatsstraße bzw. über die Buckenhofer Straße erschlossen werden soll. Der „Busbahnhof“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem Gebiet. Auch liegt die Fläche an der Geh- und Radwegeachse Ost-West.
Die Bauleitplanung der Gemeinde 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:	Der Planungsverband hat im Vorentwurf einmal die abgestimmten Ziele des Investors und der Gemeinden formuliert und diese im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung allen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme vorgelegt. Nach § 2 Abs. 2 BauGB ist dies ein Teil des normalen Abstimmungsprozesses zwischen benachbarten Kommunen.
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 Löhestraße sowie in der Sieglitzhofer Waldsiedlung (Niendorf- und von Bezzelstraße u.a.) wird bestritten, so dass ein Bevölkerungspotenzial von ca. 5.300 Einwohnern verbliebe.	Der Investor hat die Verkaufsflächen deutlich reduziert. Die Sortimente werden ebenfalls angegeben.
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 projektierten Sortimentsbereichen 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 Steuerumsätze 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 dezidierter 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 m² projektierte 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 sortimentsspezifische 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 Größe der Verkaufsfläche wurde mit der Höheren Landesplanung abgestimmt. Die hier aufgeführten Abschöpfungsquoten können aufgrund der reduzierten Verkaufsfläche so nicht mehr herangezogen werden.

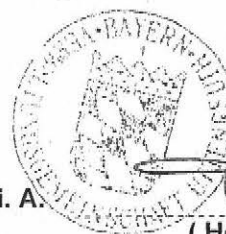
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind zumindest für das Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht derart eindeutig festgesetzt, dass tatsächlich nur die genannten Sortimente und Verkaufsflächen bauplanungsrechtlich zulässig sein werden. In der textlichen 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 Gebietsweck (hier: Nahversorgung) ebenso abschließend und positiv bestimmt die zulässigen Betriebsarten und -größen zu umfassen.	Es wird eine entsprechende Festsetzung zu den Sortimenten im Durchführungsvertrag aufgenommen.
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 Buckenhof Buckenhof/Spardorf bzw. Erlangen muss erhalten bleiben.	Es wurde der Erhalt der Busspur geprüft. Wenn die Busspur wie bisher an die Kreuzung geführt werden würde, dann müsste der Rechtsabbieger die Busspur kreuzen. Dies hat in der Vergangenheit immer wieder zu Unfällen geführt. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung des Flächenverbrauches hat man sich für die Priorisierung durch Lichtzeichenanlage entschieden.
Die Busbeschleunigung muss für die bestehenden Linienbeziehungen an allen Knotenpunkten gewährleistet sein.	Es wurde ein Gutachten angefertigt, aus dem hervorgeht, dass der ÖPNV nicht schlechter gestellt wird, als bisher.
Neben den erforderlichen Kfz-Stellplätzen sollten auch ausreichende Flächen für das Abstellen von Fahrrädern, v.a. im Bereich des Einzelhandelsgroßprojekts angeboten werden.	Es wurde eine Festsetzung bezüglich der erforderlichen KFZ-Stellplätze und den Fahrradparkplätzen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
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 genaue Trasse und Lage der Stadtumlandbahn ist einem nachgelagertem eigenständigen Planfeststellungsverfahren vorbehalten. Der Planungsverband wird eine Fläche sichern, die derzeit als Geh- und Radweg und öffentliche Grünfläche genutzt werden soll.
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	Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Gräfenberger Straße / Buckenhofer Straße wurde überprüft und wird zukünftig ebenfalls gewährleistet sein. Seitens des Planungsverbandes wird die Auffassung vertreten, dass der Knotenpunkt „Markuskirche“ bereits jetzt in den Stoßzeiten an seine Leistungsgrenze kommt und nur durch

nachvollziehbar erwartet.	geeignete Umbaumaßnahmen seitens der Stadt Erlangen ertüchtigt werden kann. Der Quell- und Zielverkehr aus bzw. in das Baugebiet, der den Weg über diesen Knotenpunkt nimmt, kann seitens des Planungsverbandes weder geschätzt noch ermittelt werden.
Die heute vorhandenen Radverkehrsanlagen müssen erhalten bleiben.	Das bestehende Geh- und Radwegenetz wird erhalten bleiben. Im Bereich der Buckenhofer Straße wird es sogar ausgebaut werden. Dies gilt ebenfalls für den nördlichen Geh- und Radweg entlang der Gräfenberger Straße.
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.	Die Führung des Radfahrers gemeinsam mit dem Fußgänger ist mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt, die Flächen für eine gesonderte Führung auf der Fahrbahn stehen nicht zur Verfügung.
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.	Einfahrhilfen (=Lückenampeln) sollen entgegen RiLSA (Richtlinien für Signalanlagen) im klassifizierten Straßennetz in Bayern nicht mehr eingesetzt werden (Ministerialerlass), sind somit auch nicht geplant. Mit der Lage der neuen Zufahrt ist vielmehr eine (Voll-) Signalisierung, schon allein wegen einer zukünftigen StUB-Querung ermöglicht
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.	Die Einmündung in das Sondergebiet ist signalisiert. Eine Führung über 3 Spuren ist damit möglich. <u>Abstimmungsergebnis:</u> Gesamtzahl: 10 Anwesend/Stimmberechtigt: 10 Für den Beschluss: 10 Gegen den Beschluss: 0

Die Richtigkeit des Auszuges beglaubigt:

Uttenreuth, den 29.07.2016

Unterschrift: i. A.



(Herrmann)