  
63820 Elsenfeld, den 27.11.2018  
und Mitunterzeichner

An den  
Marktgemeinderat Elsenfeld  
Rathaus

63820 Elsenfeld

**Betrifft: Bebauungsplan „Märktezentrum an der Erlenbacher Straße“ sowie  
Änderung des Flächennutzungsplans**

Sehr geehrte Damen und Herren des Marktgemeinderates,

Wir möchten Sie bitten ihre Entscheidung, am Märktezentrum einen weiteren Vollsortimenter anzusiedeln, zu revidieren.

Wir sind der Meinung, dass Elsenfeld in Bezug auf Lebensmittel sehr gut versorgt ist und dass ein weiterer Vollsortimenter nur dazu führen wird, dass andere kleine Anbieter verdrängt bzw. in ihrer Existenz bedroht werden.

Darüber hinaus befürchten wir, dass sich durch die erhebliche Ausdehnung der Verkaufsflächen das Verkehrsaufkommen auf der Ortsdurchfahrt wesentlich erhöhen und dass der Ortskern als zentraler Aufenthalts-, Kommunikations- und Versorgungsbereich für den kleinflächigen Einzelhandel nachhaltig geschädigt wird.

**Begründung:**

**Einleitung:**

Nach den Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplans wird eine der Zielstellungen aus dem ISEK 2018 umgesetzt. Hierbei ist anzumerken, dass in dem gesamten Bericht an keiner Stelle erwähnt wird, dass Elsenfeld einen weiteren Vollsortimenter benötigt.

So steht auf Seite 33 unter „Nutzungsstruktur“:

...Elsenfeld zeichnet sich durch eine hohe Dichte unterschiedlicher Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote aus...

Folgende Ziele zum Märktezentrum wurden im ISEK formuliert:

- Qualitative Aufwertung Märktezentrum (Seite 9 und 101),
- Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer (Seite 22),
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität (Seite 22),

- Bündelung der Stellplätze (Seite 22),
- Verbesserung der Angebots- und Immobilienqualität (Seite 22),
- Keine Anbindung an den Ort (Seite 82),
- Zunahme von Spielhallen und Wettbüros (Seite 82),

Des Weiteren wird aufgeführt:

- Elsenfelder wünschen sich eine zentrale Versorgung im Ortskern (Seite 9) und eine lebendige Ortsmitte (Seite 82),
- Ortskern wenig „Flair“ (Seite 82),
- Zu hohe Geschwindigkeit auf der Ortsdurchfahrt und Verkehrsaufkommen immer noch zu hoch (Seite 82),
- Die Sicherung der wohnortnahen Lebensmittelversorgung im Ortszentrum ist ein wesentliches Kriterium für die Wohnqualität. Elsenfeld ist hier mit den im historischen Ortskern gelegenen Angeboten (Bäcker, Metzger etc.) gut aufgestellt. Der „kleine“ Bauer-Markt in der Rucker Straße wurde leider zum Oktober 2018 geschlossen, größere Lebensmittelmärkte (Discounter) befinden sich aber im Marktezentrum, welches ebenfalls im Ortszentrum in integrierter Lage liegt. Ziel ist, die Lebensmittel-Nahversorgung im Ortszentrum zu erhalten und nach Möglichkeit zu stärken. (Seite 133).

Es verwundert schon sehr, wie aus diesen Aussagen auf Seite 33 (bei dieser Beurteilung wurde vermutlich der kleine Bauer-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> berücksichtigt) der Schluss gezogen wird, dass zur Nahversorgung der Bevölkerung im Altort ein Vollsortimenter mit 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche benötigt wird.

## 2. Braucht Elsenfeld einen weiteren Vollsortimenter

### Auszug aus Schreiben BBE Handelsberatung vom 01.10.2017 an den Markt Eisenfeld

In Eisenfeld ergibt sich (ohne Toom-Getränkemarkt) mit den Betrieben Bauer, Aldi und Lidl ein Besatz von 530 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner. Zum Vergleich Deutschland 450 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner.

Diese auf den ersten Blick hohe Flächenausstattung relativiert sich, wenn man den Einzugsbereich betrachtet. Zusammen mit Kleinwallstadt und Hausen (Einwohner 16.655) ergibt sich eine Verkaufsfläche von 340 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner.

Incl. der Erweiterungen werden 426 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner prognostiziert. Die Wettbewerbswirkungen des Vorhabens Märktegebiet auf den kleinen Bauer-Markt werden nach der BBE-Prognose vergleichsweise moderat ausfallen.

Zu einem völlig unterschiedlichen Ergebnis kommen jedoch andere Fachleute:

### Auszug aus Email [REDACTED]

Dass eine Gefährdung des kleinen Bauer-Marktes vorliegt, ist aus unserer Sicht unstrittig.

### Auszug aus dem Schreiben des Handelsverband Bayern (HBE) [REDACTED] vom 07.11.2017

In diesem Schreiben wird ausgeführt, dass bezogen auf alle Anbieter von Lebensmitteln in Eisenfeld ein Umsatz von ca. 30 Mio. als erforderlich anzusehen ist, Elsenfeld aber bezogen auf

die Einwohnerzahl von 8.900 nur über ein Umsatzpotential von 20,3 Mio. verfügt. Der restliche Umsatz müsste aus dem Umland stammen. Aus dem Schreiben geht ebenfalls hervor, dass auch im Nahbereich mit Erlenbach und Obernburg die Lebensmittelversorgung vollständig abgedeckt ist.

### Vergleichszahlen:

#### Bestand

	<b>Einwohner 31.12.2016</b>	<b>Einwohner 2034</b>	<b>Verkaufsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner</b>
<b>Elsenfeld</b>	9.221 8	.600	6.800	740
<b>Erlenbach</b> (incl. Aldi und neuer Getränkemarkt)	10.138 9	.800	4.530	450
<b>Obernburg</b>	8.647 7	.900	3.740	435
<b>Großwallstadt</b>	4.078 4	.087 (2028)	2.040	500
<b>Kleinwallstadt</b>	5.761 5	.800	1.000	170
<b>Hausen</b>	1.873 1	.890 (2028)	-	-
<b>Elsenfeld, Kleinwallstadt und Hausen</b>	16.855		7.800	460

#### Legende

(nur Discounter, Vollsortimenter und Getränkemarkte, ohne kleinflächigen Einzelhandel wie Bäcker und Metzger)

#### Hinweis:

Die 7 Bäckereien, die 2 Metzgereien, der Bereket-Markts sowie im BBE-Gutachten vernachlässigten Lebensmittelverkaufsflächen vom Jawoll und Ost-Markt beauftragt sind auf mindestens 500 m<sup>2</sup>.

Einwohnerzahlen sowie Prognose aus Bayerisches Landesamt für Statistik 2017

Zahlen zu Verkaufsflächen aus Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie sowie eigene Recherche, insofern nicht exakt vergleichbar.

#### Planung

	<b>Einwohner 31.12.2016</b>	<b>Einwohner 2034</b>	<b>Verkaufsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner</b>
<b>Elsenfeld</b>	9.221		8.700	943
<b>Elsenfeld, Kleinwallstadt und Hausen</b>	16.855		9.700	575

**Aus dieser Zusammenstellung ergibt sich, dass Elsenfeld jetzt schon ein überproportional gutes Angebot im Lebensmittelbereich im Vergleich zu allen umliegenden Städten und Gemeinden aufweist. Aufgrund der demographischen Prognosen wird sich dies auch in der Zukunft nicht wesentlich ändern.**

**Durch einen zusätzlichen Vollsortimenter würde lediglich der Verdrängungswettbewerb zwischen den einzelnen Anbietern weiter verschärft werden.**

### **3. Verkehrsbelastung auf der Ortsdurchfahrt**

Eines der wesentlichen Ziele des I SEK ist die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für Fußgänger und Radfahrer und eine Fortführung der bisherigen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen auf der Ortsdurchfahrt.

Nach den derzeitigen Gestaltungsplänen von FKS ist auf dem nördlichen Abschnitt zwischen Shell-Kreisel und südlicher Bahnhofstraße eine mittig angeordnete Baumreihe vorgesehen, die das Verkehrskonzept gestalterisch und funktional sinnvoll fortführt. Die Baumreihe müsste auf einem großen Teilabschnitt entfallen, da durch eine benötigte Linksabbiegerspur hierfür kein Platz mehr zur Verfügung steht.

Nach den Ausführungen des Bürgermeisters im Gemeindeblättchen wird sich die Verkehrsbelastung auf der Ortsdurchfahrt nicht erhöhen, da sich die Verkaufsfläche nicht erhöht!

Diese Aussage kann so nicht richtig sein, da die Zufahrten zu den Märkten bisher über die nördliche und südliche Bahnhofstraße erfolgt, aber zukünftig an die Erlenbacher Straße verlegt werden soll.

Derzeit weisen die Märkte im 1. Bauabschnitt ca. 4.250 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen auf (Aldi ca. 1.000 m<sup>2</sup>, Deichmann ca. 450 m<sup>2</sup>, BayWA (bis zur Schließung) ca. 2.800 m<sup>2</sup>). Die Lagerflächen der BayWa sind keine Verkaufsflächen; dementsprechend wurden diese Flächen nicht berücksichtigt.

Neu geplant sind 6.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Damit ergibt sich ein **Zuwachs von 1.900 m<sup>2</sup>**. Diese Fläche entspricht in etwa der Größe des geplanten Vollsortimenters. Ein solcher Markt kann wirtschaftlich betrieben werden, wenn er von ca. 1.500 Kunden täglich besucht wird. Unter Berücksichtigung, dass von diesen Kunden ca. 10% zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen, verbleiben 1.350 Autofahrer. Dies entspricht einer Verkehrszunahme von ca. 2.700 PKW/Tag. Da die Frequentierung am Freitag und am Samstag am höchsten ist, kann an diesen Tagen von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von über 3.000 Pkw/Tag ausgegangen werden. Im Bereich der nördlichen Erlenbacher Straße wird die Verkehrszunahme noch höher liegen, da in diesem Straßenabschnitt die neue Zufahrt geplant ist.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der BayWA-Markt nur eine geringe Kundenfrequenz hatte (nur 40 Stellplätze), im Gegensatz zu einem Vollsortimenter, der (ca. 100 Stellplätze) benötigt.

Nach den Aussagen von BB E Handelsberatung werden Kleinwallstadt und Hausen in den Einzugsbereich für den weiteren Vollsortimenter dazu gezählt. Wenn diese Kunden das Märktezentrum anfahren, werden diese Kunden die Ortsdurchfahrt nutzen oder durch die

Eisenfelder Wohngebiete fahren. Dieser Zu satzverkehr muss te bei einer Gegenüberstellung vorher/nachher ebenfalls berücksichtigt werden.

Dass es zu einer Zunahme des Fahrzeugverkehrs kommt, wird auf Seite 25 (Umweltbericht) bestätigt. Dort wird die „hohe Verkehrsbelastung auf der Ortsdurchfahrt“ als negative Auswirkung aufgeführt. Über die Veränderungen der Verkehrsverhältnisse sind dem Bebauungsplan leider keine Aussagen zu entnehmen.

#### **4. Existenzgrundlage**

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgesagt, dass nur Lidl und der Bauer-Markt Gewinneinbußen hinnehmen müssen. Vergessen wurden bei dieser Aufzählung u.a. der neue Metzger in der Hauptstraße, die Bäcker in der Marienstraße und der Dorfladen in Rück-Schippach sowie alle kleinflächigen Läden. Es werden im BBE-Gutachten Gewinneinbußen von 13 bis 16% genannt. Hierbei wurden Kleinwallstadt und Hausen als Einzugsbereich hinzu addiert. Würden diese Gemeinden ihre Lebensmittelversorgung auf ihrer Gemeinde verbessern, würden die Defizite in Eisenfeld deutlich höher ausfallen, ggf. sogar die Existenz bedrohen.

#### Das Gutachten von BBE Handelsberatung ist leider nicht einsehbar.

Eine Erhöhung der Verkaufsfläche in der geplanten Größe hätte erhebliche Konsequenzen auf den kleinflächigen Einzelhandel im Ortskern. Es muss befürchtet werden, dass der Einzelhandel ausbluten wird, wenn der kleine Bauer-Markt nicht wieder eröffnet wird und mit der Sparkasse ein wichtiger Kundenmagnet am Rand des Märktezentrums verlegt wird. Das Abziehen der Sparkasse und des Sanitätshauses wird den Bedeutungsverlust der Ortsmitte weiter verstärken (Leerstände und fehlende Investitionsbereitschaft). In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass das Areal um die Marienstraße schon vor 40 Jahren Sanierungsgebiet war.

Das bedeutet, dass das im ISEK aufgeführte Ziel, die Ortsmitte an der Marienstraße als zentraler Aufenthalts-, Kommunikations- und Versorgungsbereich für den kleinflächigen Einzelhandel zu stärken, kaum noch haltbar ist und vermutlich aufgegeben werden muss.

#### **5. Arbeitsplätze**

Die neuen Investoren werben mit neuen Arbeitsplätzen. Dass durch den Vollsortimenter mehr Arbeitsplätze entstehen, muss relativiert werden, da die neuen Arbeitsplätze die verlorengehenden gegenübergestellt werden müssen. Und da der Bauer-Markt von zahlreichen Herstellern aus der Umgebung beliefert wird, trifft eine Umsatzeinbuße nicht nur den Bauer-Markt, sondern auch seine regionalen Zulieferer.

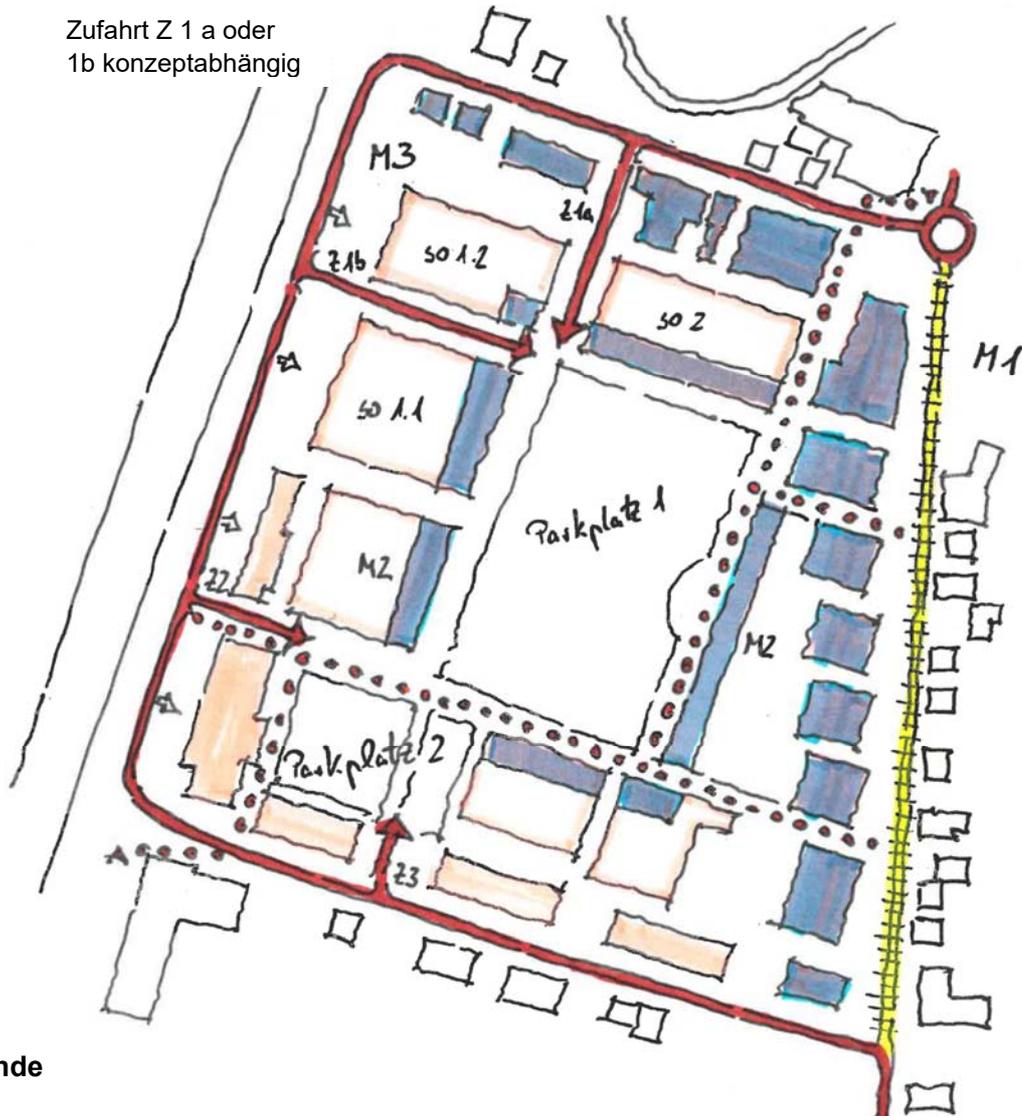
#### **6. Auswertung und Planungsvorschlag**

Aus den Ausführungen geht eindeutig hervor, dass Eisenfeld ein sehr gutes Lebensmittelangebot hat (Bestätigung durch die Bürger im ISEK) und dass die Ansiedlung eines zusätzlichen Vollsortimenters ausschließlich im Interesse von Investoren liegt.

Wie könnte das Gebiet alternativ entwickelt werden? Aus städtebaulichen Gründen besteht bei der überwiegenden Mehrheit der Bevölkerung und im Marktgemeinderat Konsens, dass der Fahrzeugverkehr auf der Ortsdurchfahrt reduziert und die Verkehrsverhältnisse für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden sollen. Auf der Basis des vorgestellten überzeugenden Gestaltungsplans von FKS für die nördliche Erlenbacher Straße könnte dies gelingen.

## Planungsalternative auf der Grundlage des Masterplans vom Büro Wegner

Zufahrt Z 1 a oder  
1b konzeptabhängig



### **Legende**

#### M1- Erschließung

Verzicht auf Zufahrten zu den Märkten von der Erlenbacher Straße, um

- den nördlichen Teil der Erlenbacher Straße ohne Linksabbiegespuren entwickeln zu können und das Fuß- und Radwegenetz attraktiv fortsetzen zu können,
- den Fremdverkehr auf der Ortsdurchfahrt weiter reduzieren zu können (abknickende Vorfahrt im Bereich Erlenbacher Straße/südliche Bahnhofstraße,
- eine vom Fahrzeugverkehr weitgehend kreuzungsfreie Fußwegeverbindung durch das Märktegebiet ermöglichen zu können,
- die straßenräumliche Schließung auf der Westseite der Erlenbacher Straße zu optimieren und
- die Wohnqualität durch eine deutlich geringere Verkehrsbelastung zu erhöhen.

#### M 2 - Nutzungen

Ergänzung des Nutzungsangebots, damit auch nach 20:00 Uhr noch Leben auf der großen Fläche ist.

#### M3 - Verzicht auf den Vollsortimenter

Wenn dies aber so umgesetzt werden soll, dann darf konsequenterweise der zu den Märkten fahrende Autofahrer nicht über die derzeitige Zufahrt der BayWa anfahren, sondern ausschließlich über die Bahnhofstraße (siehe Planskizze). Damit ließe sich die Situation für die Anwohner an der Erlenbacher Straße (Ostseite) deutlich verbessern und gleichzeitig wird es attraktiv auf der Westseite weitere Wohnungen in den Obergeschossen zu realisieren. Für die Märkte werden bei Beibehaltung der Verkehrserschließung keine Verschlechterungen ausgelöst. Gleichzeitig könnte an der Westseite der Erlenbacher Straße eine klare Raumkante gebildet werden, was aus stadtgestalterischer Sicht für zwingend notwendig erachtet wird.

Der geplante Fußweg durch das Märktezentrum muss nach aktuellem Konzept mehrfach Fahrbahnen queren. Es entstehen „Angsträume“ für den Fußgänger und auch für den Radfahrer. Ein solcher Weg zeigt wenig Attraktivität auf, von einer Aufwertung kann nicht gesprochen werden. Ein solcher Weg zeigt wenig Attraktivität auf, da keine Aufenthaltsbereiche und somit auch keine Aufenthaltsqualität aufgezeigt werden. Für Radfahrer wird keine Wegeverbindung vorgeschlagen. Des Weiteren werden weder im Planteil noch in der Begründung Aussagen zu Abstellflächen für Fahrräder genannt.

Im Übrigen ist zu bedauern, dass der erste Bauabschnitt sich optisch wenig von dem südlichen Teilbereich zwischen Lidl und Takko unterscheiden wird. Der einzige Unterschied besteht darin, dass die Verkaufsläden größer und moderner sind. Die Fläche zwischen den Märkten ist genauso belanglos gestaltet und die Schaffung von Aufenthaltsbereichen ist anscheinend nicht gewünscht. Nach 20:00 Uhr werden die Flächen ohne entsprechende Zusatznutzungen veröden.

Der Parkplatz wird eine Größe von 1,5 Fußballfeldern aufweisen (ca. 150 m x 90 m) und wird ab 20:00 Uhr leer stehen. Um ihn auch abends zu beleben, bedarf es zusätzlicher und alternativer Angebote, z. B. Aufenthaltsbereiche, nicht nur Kommerz, Gastronomie, Halle für Familienfeiern (2. Ebene), Sport- und Freizeitnutzung (Kletterhalle, Fitness, Tanzen auf 2. Ebene).

Damit Elsenfeld im 2. Bauabschnitt die Planungshoheit einsetzen kann, müssen sofort die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie eine Veränderungssperre beschlossen werden, um die Folgenutzungen steuern zu können (betrifft dies das gesamte noch verbleibende 34er Gebiet), damit keine wertsteigernden Maßnahmen mehr möglich sind und keine unerwünschten Nutzungen mehr realisiert werden können. Damit könnten umgehend die Folgenutzungen von dem, Jawoll/AWG und Toom-Getränkemarkt gesteuert werden, sofern diese Nutzungen aufgrund von Verschiebungen in den 1. Bauabschnitt zur Disposition stehen. In diesem Zusammenhang sollte möglichst umgehend die Einfriedung zwischen den 1. und 2. Bauabschnitt (BayWa-Gelände) entfallen, da mit dem Parksuchverkehr ausschließlich innerhalb des Märktegebietes fließt.

Gleichwohl erschließt es sich uns nicht, warum nicht das komplette 34er-Gebiet in einem Bebauungsplan zusammengefasst wird. Falls es im 2. Bauabschnitt zu einem weiteren Flächenzuwachs des Einzelhandels kommen soll, muss dieser in die Berechnung und auch in den Gutachten berücksichtigt werden.

Was passiert, wenn der 2. Bauabschnitt nicht kommt? Haben wir dann eine Brachfläche, die sich aufgrund der jetzt getroffenen Vorgaben nicht anders realisieren lässt?

P.S.

In den uns vorliegenden Unterlagen bzw. in den Gesprächen mit Bgm. Luxem und Joachim Oberle wurden verschiedene Zahlen zu Verkaufsflächen genannt. Es wäre für eine genauere Beurteilung hilfreich, wenn die Zahlen nicht ständig variieren würden.

Beispiel Vollsortimenter: Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans soll dies eine Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> erhalten dürfen. Uns wurden vom Bürgermeister 1.350 m<sup>2</sup> für den Vollsortimenter und 450 m<sup>2</sup> für einen Getränkemarkt genannt. In der Auswirkungsanalyse von BBE Handelsberatung werden 1.400 und 400 m<sup>2</sup> angegeben.

## **7. Abschließende Bemerkung**

Nach den Aussagen von Bgm. Luxem und Herrn Oberle sind die Verhandlungen mit den Investoren über einen zweiten Vollsortimenter weitgehend abgeschlossen. Es gibt anscheinend keinen größeren Gestaltungsspielraum mehr.

Wir sind der Meinung, dass die Entscheidung, ob Eisenfeld einen weiteren Vollsortimenter benötigt, nicht ausschließlich mit möglichen Investoren besprochen werden darf. Dafür ist die Entscheidung zu weitreichend. Die Unterschriftenaktion, die von ca. 950 Eisenfelder Bürgern unterzeichnet wurde, zeigt, dass es offensichtlich zu diesem Thema deutlich unterschiedliche Meinungen gibt und dass die Entscheidung ergebnisoffen mit allen Bürgern diskutiert werden muss. Dem ISEK ist zu mindest nicht zu entnehmen, dass Eisenfeld zwingend einen zweiten Vollsortimenter braucht.

Leider beschäftigt sich der Bebauungsplan fast ausschließlich mit der Ausweisung von Verkaufsflächen und vernachlässigt dabei die Auswirkungen der Planung. Durch die Zunahme der Verkaufsfläche erhöht sich der Fahrzeugverkehr auf der Ortsdurchfahrt auf geschätzt täglich mindestens 3.000 Fahrzeuge. Leider liegt hierzu kein Gutachten vor. Sollte es laut Auswirkungsanalyse von BBE Handelsberatung richtig sein, dass im Märktegebiet eine Kaufkraftabschöpfungsquote von fast 25 % erzielt werden kann, bedeutet dies, dass die Marktbetreiber alles daran setzen werden, diese auch zu erzielen. Die Abschöpfungsquote kann aber nur unter Hinzuziehung auswärtiger Kunden erreicht werden, da das Potential in Eisenfeld schon vollständig abgeschöpft ist. Dies bedeutet in der Konsequenz ein noch höheres Verkehrsaufkommen.

In diesem Zusammenhang sollte man den Anliegern an der Ortsdurchfahrt erklären, warum sie für die mit großem Aufwand betriebene Umgestaltung der Kleinwallstädter Straße und Marienstraße Ausbaubeiträge bezahlen mussten.

Auch die räumliche und funktionale Schließung und Aufwertung der Westseite der Erlenbacher Straße wird leider nur als Randthema behandelt.

Wir sind der Meinung, dass das Konzept für das Märktezentrum nur im Schulterschluss mit [REDACTED] [REDACTED] beschlossen werden darf, da nur [REDACTED] als einheimischer Marktbetreiber die Belange Eisenfelds am sinnvollsten unterstützt. Hierzu gehört u.a. die Zusage bei entsprechenden Anpassungen der textlichen Festsetzungen an der Rücker Straße wieder einen kleinen Markt zu errichten.

Weder Aldi, noch Lidl oder sonst ein anderer Marktbetreiber wird solche Angebote an Elsenfeld machen.

Um die Auswirkungen des Masterplans und nicht nur des ersten Bauabschnittes beurteilen zu können, bitten wir allen Beteiligten folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen bzw. zu erarbeiten:

- **Auswirkungsanalyse** zur geplanten Einzelhandelsentwicklung im Märktegebiet Erlenbacher Straße von BBE Handelsberatung vom Oktober 2018 sowie
- eine **Verkehrsprognose**, aus der hervorgeht, mit welcher Verkehrszunahme nach Fertigstellung des Märktezentrums auf der Ortsdurchfahrtsstraße zu rechnen ist

Die **Auswirkungsanalyse** halten wir für wesentlich, da für den 1. Bauabschnitt bei Nahrungs- und Genussmitteln eine Abschöpfungsquote von 24,9% prognostiziert wird und die zulässige Obergrenze nach landesplanerischer Relevanzschwelle bei 25% liegt.

Vermutlich ist dieser hohe Abschöpfungswert der Grund, warum in dem Geltungsbereich die Flächen um DM, Jawoll/AWG und Toom-Getränkemarkt nicht einbezogen wurden, da dieser Wert ansonsten vermutlich überschritten werden würde.

Im Übrigen wurde in einem Untersuchungsbericht der CIMA GmbH aus dem Jahr 2002 zur Markt- und Standortanalyse sowie Einzelhandelskonzeption für den kleinflächigen Einzelhandel auf Seite 45 von der Regierung von Unterfranken eine Abschöpfungsquote von nur 10% als verträglich angesehen. Auf Seite 59 wird für die Nahversorgungsfunktion nur ein Vollsortimenter als erforderlich angesehen.

Wir halten die Zurverfügungstellung dieser Auswirkungsanalyse auch deshalb für notwendig, weil sich alle, die von dieser zukunftsweisenden Entscheidung betroffen sein könnten, ggf. darauf einstellen können. Betroffen sind hiervon nicht nur Lidl und der Bauer-Markt, sondern besonders die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe an der Marienstraße.

Selbst, wenn die Teilung des Plangebietes in zwei Geltungsbereiche rechters wäre, ist es gegenüber den Betroffenen nur fair, die Auswirkungen transparent zu machen.

Die Erarbeitung einer **Verkehrsprognose** halten wir deshalb für notwendig, weil die BBE Handelsberatung in ihrer Untersuchung die Ansiedlung eines zweiten Vollsortimenters mit dem um Hausen und Kleinwallstadt vergrößerten Einzugsgebiet begründet.

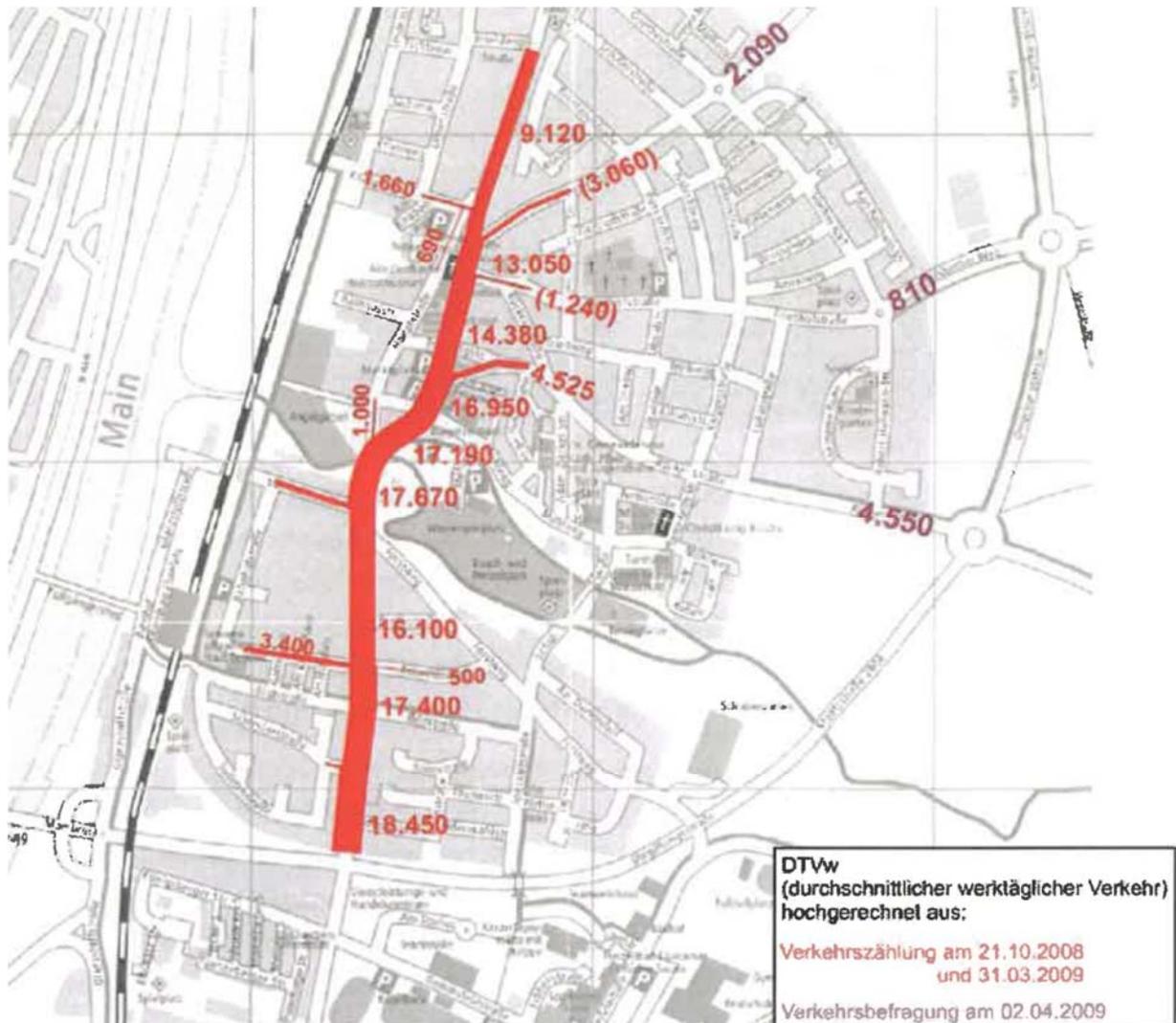
Im Endausbau wird prognostiziert, dass das Märktezentrum mehr als 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der unterschiedlichen Segmente aufweisen wird. In dieser Zahl sind die möglichen Entwicklungsflächen der Erdgeschosszonen entlang der nördlichen Erlenbacher Straße noch gar nicht miteinbezogen.

Diese Konzentration im Einzelhandel wird für Elsenfeld ein Alleinstellungsmerkmal bedeuten. Keine andere Kommune im weiten Umkreis kann auf so einem kleinen Raum eine solche Vielfalt an Verkaufsfläche um einen gemeinsamen großen Parkplatz aufweisen. Dies ist eine große Chance, kann aber auch erhebliche Nachteile auslösen.

So wurde schon 2009 vom Büro Stete Planung eine Verkehrszählung durchgeführt und hierbei auch die Autofahrer befragt.

Aus dem erarbeiteten Entwicklungskonzept für den Markt Elsenfeld geht hervor, dass der Anteil des Durchgangsverkehrs auf der Erlenbacher Straße ca. 20 % beträgt und dass das Märktezentrum für 50% der sonstigen Autofahrer das Ziel ist (Seite 18).

Die Verkehrsbelastung an der geplanten Zufahrt zu den Märkten lag 2009 bei 16.100 Kfz/Tag. Zum Vergleich: Die Verkehrsbelastung auf der St 2309 in der Sulzbacher Ortsdurchfahrt lag 2015 bei ca. 13.000 Kfz/Tag (Quelle: Staatliches Bauamt).



Grafik Auszug aus dem Entwicklungskonzept von Stete Planung Dez. 2009

Selbst wenn die Südbrücke Kleinwallstadt realisiert ist, wird sich die Verkehrsbelastung auf der Elsenfelder Ortsdurchfahrt nicht wesentlich ändern. Der Verkehr wird sich lediglich anders, wahrscheinlich gleichmäßiger, verteilen. Auf der Kleinwallstädter Straße wird der Verkehr

zunehmen und auf der Erlenbacher Straße abnehmen, da Elsenfeld dann von der B 469 aus kommend von Norden und Süden angefahren werden kann.

Der Verkehr wird auf der Erlenbacher Straße aber nur abnehmen, wenn die Verkaufsflächen im Wesentlichen auf die Elsenfelder Bedürfnisse abgestimmt werden und nicht die Kunden aus dem Umland anziehen. Dies würde ansonsten wieder einen **zunehmenden Verkehr auf der Ortsdurchfahrt auslösen**. Dies lässt sich aber steuern, indem nur Sortimente zugelassen werden, die zuallererst der Versorgung Elsenfelds dienen oder indem die Verkaufsfläche reduziert wird.

Sehr geehrte Gemeinderäte, wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie sich ernsthaft mit unseren Anregungen auseinandersetzen würden und hoffen auf eine gute Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen



die Mitunterzeichner

