2.Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 – Erlangen Arcaden –; hier: Auszug aus der 2. Änderung des Durchführungsvertrags vom 22. September 2005 zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Erlangen Arcaden" zur Veröffentlichung im Rahmen von § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

---

§ 3 Nutzungsflächenverteilung im Sondergebiet Einkaufszentrum

SO 1 und SO 2

(1) Für folgende Nutzungen im Sondergebiet Einkaufszentrum SO 1 und SO 2 werden nach Maßgabe der folgenden Absätze die höchstzulässigen Verkaufs- und Nutzungsflächen festgeschrieben.

(2) Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte maximale **Gesamtverkaufsfläche** für das sonstige Sondergebiet SO 1 und SO 2 beträgt **21.500 m²**. Im Rahmen dieser insgesamt zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind die nachfolgend aufgeführten Sortimente jeweils höchstens im Umfang der folgenden Verkaufsflächenobergrenzen möglich:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Getränke,
- Reformwaren sowie
- Schnittblumen max. **3.500 m²**,

- Bekleidung (einschließlich Sportbekleidung),
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör,
- Baby- und Kinderartikel sowie
- Schuhe (einschließlich Sportschuhe), Lederwaren, sonstige Sportwaren max. **15.000 m²**,
  davon Bekleidung (einschl. Sportbekleidung) max. 10.500 m²
  davon Schuhe (einschließlich Sportschuhe) max. 4.000 m².
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,
- Spielwaren und Bastelartikel,
- Musikinstrumente und Musikalien,
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Elektrohaushaltswaren, Fotowaren,
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Antiquitäten sowie
- Uhren, Schmuck max. **6.000 m²**,
  davon Haushaltswaren max. 650 m².

- Drogerie-, Kosmetik- und Parfümeriewaren,
- Apotheker-, Sanitäts- und Orthopädiewaren sowie
- Optik, Hörgeräte max. **2.000 m²**.

Sofern die Vorhabenträgerin eine Änderung dieser festgelegten Verteilung anstrebt, ist ein gutachterlicher Nachweis dahingehend erforderlich, dass die angestrebte Neuverteilung der Verkaufsflächen der Sortimente nicht gegen die Ziele der Raumordnung und gegen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verstößt, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der Durchführungsvertrag entsprechend angepasst wird.

Zur Änderung der Gesamtverkaufsfläche von 21.500 m² bedarf es hingegen der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

(3) Für sonstige Nutzungsflächen gilt, was folgt.

a) Für die Bereiche **Freizeit, Kultur und Gesundheit** beträgt die maximale Gesamtnutzungsfläche für das sonstige Sondergebiet SO 1 und SO 2 **1.500 m².**

In den Bereich Freizeit und Kultur fallen insbesondere Nutzungen wie Indoor-Spielplätze, Indoor-Minigolf, Fitness, Lasertag, Escape Room, Virtual Reality Studios, Gaming Arcade oder Bowling. Diese und vergleichbare Nutzungen aus dem Bereich Freizeit und Kultur sind grundsätzlich im SO 1 und im SO 2 zulässig, im SO 1 jedoch nur, wenn keine Vergnügungsstätte i.S.d. öffentlichen Baurechts vorliegt. Ob im Einzelfall eine Vergnügungsstätte vorliegt, wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Sofern die angestrebte Nutzungsart als Vergnügungsstätte eingestuft wird, sind die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen des 2. Deckblatts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuhalten.

In den Bereich Gesundheit fallen insbesondere Nutzungen wie Ärzte, Heilpraktiker sowie arztnahe Dienstleistungen (bspw. Physio-, Ergotherapie, Logopädie oder medizinische Fußpflege). Diese und vergleichbare Nutzungen aus dem Bereich Gesundheit sind im SO 1 und im SO 2 zulässig.

b) Für die Bereiche **Gastronomie und konsumnahe Dienstleistungen** beträgt die maximale Gesamtnutzungsfläche **3.000 m².**

c) Für die Bereiche **Büro und Lagerfläche** beträgt die maximale Gesamtnutzungsfläche **2.000 m².**

Sofern die Vorhabenträgerin eine Änderung der unter a) – c) jeweils erfolgten Festlegung der maximalen Gesamtnutzungsfläche anstrebt, ist es erforderlich, dass durch die angestrebte Neufestlegung der jeweiligen maximalen Gesamtnutzungsfläche die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der Durchführungsvertrag entsprechend angepasst wird.

(4) Die Regelungen des § 3 dieses 2. Änderungsvertrags ersetzen den § 3 Abs. 2 des Durchführungsvertrags vom 22. September 2005 in der Fassung des 1. Änderungsvertrags vollständig. § 3 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 dieses 2. Änderungsvertrags treten insoweit an die Stelle des bisherigen § 3 Abs. 2 und werden fortan als § 3 Abs. 2, § 3 Abs. 3 und § 3 Abs. 4 verbindlicher Bestandteil des Durchführungsvertrags.

§ 4 Regelung von Öffnungs- und Anlieferungszeiten

(1) Für die ergänzenden Nutzungen aus dem **Bereich Gesundheit** werden folgende Öffnungszeiten festgelegt:

Montag – Samstag	**07:00 Uhr – 20:00 Uhr**

(2) Für die ergänzenden Nutzungen aus dem **Bereich Freizeit und Kultur** werden folgenden Öffnungszeiten festgelegt:

Montag – Donnerstag	**09:30 Uhr – 22:00 Uhr**
Freitag – Samstag	**09:30 Uhr – 22:00 Uhr**
Sonntag/Feiertag	**11:00 Uhr – 22:00 Uhr**

In Abweichung hierzu für ergänzende Nutzungen aus dem **Bereich Fitness**:

Täglich	**06:00 Uhr – 22:00 Uhr**

Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin für eine verlängerte Öffnung der beantragten Nutzung und des Parkdecks bis 24:00 Uhr (anstatt lediglich bis 22:00 Uhr) im Baugenehmigungsverfahren ein ergänzendes Lärmschutzgutachten vorlegt, das die lärmschutzrechtliche Unbedenklichkeit der verlängerten Öffnungszeiten bescheinigt, sind in Abweichung zu den vorgenannten Festlegungen für die ergänzenden Nutzungen aus dem Bereich Freizeit und Kultur, einschließlich Fitness, verlängerte Öffnungszeiten wie folgt zulässig:

Bereich Freizeit und Kultur:

Montag – Donnerstag	**09:30 Uhr – 22:00 Uhr**
Freitag – Samstag	**09:30 Uhr – 24:00 Uhr**
Sonntag/Feiertag	**11:00 Uhr – 22:00 Uhr**

Bereich Fitness:

Täglich	**06:00 Uhr – 24:00 Uhr**

Dies gilt aber nur, wenn und solange das Parkdeck in diesen Nutzungszeiträumen ebenfalls geöffnet ist.

(3) Für die Nutzung des **Parkdecks** werden folgende Öffnungszeiten festgelegt:

Montag – Sonntag/Feiertag	**6:00 Uhr – 22:00 Uhr**

Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin für eine verlängerte Öffnung des Parkdecks bis 24:00 Uhr (anstatt lediglich bis 22:00 Uhr) im Baugenehmigungsverfahren ein ergänzendes Lärmschutzgutachten vorlegt, das die lärmschutzrechtliche Unbedenklichkeit der verlängerten Öffnungszeit des Parkdecks bescheinigt, sind in Abweichung zur vorgenannten Festlegung für die Nutzung des Parkdecks folgende Öffnungszeiten zulässig:

Montag – Sonntag/Feiertag	**6:00 Uhr – 24:00 Uhr**

(4) Für die **Anlieferung** werden folgende Anlieferungszeiten festgelegt:

Montag – Samstag	**6:00 Uhr – 22:00 Uhr**