

BEGRÜNDUNG (Entwurf)

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 3/10

"Sondergebiet - Riedinger Straße 21"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7/87)

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern (TF = Teilfläche) 2530, 2533 TF und 2536 TF der Gemarkung Bayreuth.

<u>Verfahren:</u>	Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB
<u>Planungsstand:</u>	28.05.2010
<u>Verfahrensstand:</u>	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
<u>Entwurfsverfasser:</u>	Stadtplanungsamt Bayreuth

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Aktuell gibt es Überlegungen zur Änderung der bisherigen Nutzung des Areals Riedinger Straße 21 als SB-Warenhaus (REAL) mit ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (z.B. RENO, KIK, Bäcker, Metzger, Apotheke).

Da es sich gemäß SEEK (Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept, Beschluss des SEEK durch den Stadtrat am 18.10.2005) um eine städtebaulich nicht integrierte Lage handelt, gilt es zum Schutz und zur Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt das innenstadtrelevante Sortiment an diesem Standort zu begrenzen.

Als etablierter Betrieb erfüllt der bestehende REAL-Markt auch eine Ergänzungsfunktion im angestrebten, möglichst engmaschigen Nahversorgungsnetz der Stadt Bayreuth (siehe Zielsetzungen des Nahversorgungskonzepts der Stadt Bayreuth). So trägt sein hoher Anteil im nahversorgungsrelevanten Sortiment auch zu einer qualitativen und quantitativen ausreichenden Versorgung der Bayreuther Bevölkerung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs bei; dies gilt insbesondere für die an das Industriegebiet angrenzenden Wohngebiete.

Auch aus Gründen der Rechtsklarheit/-sicherheit (neuere Rechtsprechung) und Vollzugssicherheit bedarf es einer Änderung bzw. Ergänzung des bisherigen Planungsrechts in Form einer näheren und eindeutig bestimmten Konkretisierung der zulässigen Einzelhandelsnutzung. Dies soll in Form der Festsetzung sortimentspezifischer Verkaufsflächen und somit betriebsform-unabhängig erfolgen; dabei gilt es das LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern) mit den raumordnerisch bestimmten "verflechtungsverträglichen Verkaufsflächen" zu beachten.

Zusammenfassend soll die Bebaubarkeit und zulässige Einzelhandelsnutzung des Grundstücks Fl.Nr. 2530 (Gmkg. Bayreuth) auf der Basis aktueller Zielsetzungen zum Einzelhandel (Flächennutzungsplan - FNP, Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept - SEEK, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK, Nahversorgungskonzept - NVK) differenziert und rechtssicher geregelt werden. Dabei soll eine Einzelhandelsnutzung mit einem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich planungsrechtlich am Standort gesichert werden.

Planungsdaten:

Im Bebauungsplanentwurf vom 28.05.2010 sind folgende Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen und sonstigen Nutzung vorgesehen:

Sondergebiet Handel	41.823 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	<u>3.484 m²</u>
Geltungsbereich insgesamt	45.307 m ²

Lage, Größe, Beschaffenheit und aktuelle Nutzung des Planungsgebietes:

Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Industriegebiet St. Georgen-West im Stadtbezirk Industriegebiet (I). In ca. 500 m Entfernung ist in Richtung Südwesten der Stadtteil St. Georgen, in ca. 580 m Entfernung in Richtung Westen der Stadtteil Grüner Baum und in ca. 550 m Entfernung in Richtung Osten der Stadtteil Laineck erreichbar (jeweils Luftlinienangaben). Umgeben ist das Areal von gewerblicher und industrieller Nutzung. Aufgrund der Entfernung zu Wohngebieten, der Priorisierung des motorisierten Verkehrs und der hohen verkehrlichen Belastung im nördlichen Industriegebiet der Stadt Bayreuth ist das Areal nur bedingt fußläufig und mit dem Rad erreichbar.

Größe:

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,53 ha.

Beschaffenheit und aktuelle Nutzung:

Das Planungsgebiet ist aktuell schon bebaut und wird für großflächigen Einzelhandel genutzt, d.h., neben dem Baukörper mit dem SB-Warenhaus REAL und den sonstigen Betrieben bestehen auf dem Gelände schon Stellplätze, die erforderlichen Zufahrten und Nebenanlagen.

Planungsrechtliche Situation:

Vorbereitende Bauleitplanung: (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sondergebiet Einzelhandel mit dem Kernsortiment "Food- und Non-Food-Artikel" dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung:

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7/87 "Industriegebiet St. Georgen - Bereich Kleiner Kreisel" (Inkrafttreten am 21.07.1989). Dort ist das Grundstück 2530 (Gmkg. Bayreuth) als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit der näheren Festlegung auf die Handelsbranche "Verbrauchermarkt" festgesetzt. Als maximale Geschossfläche legt der B-Plan 16.350 m² verbindlich fest.

Angrenzende Grundstücke sind als Industriegebiet mit einem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben planungsrechtlich ausgewiesen.

Bisherige Verfahrensschritte:

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/10 mit Beschluss des Stadtrates vom 21.07.2010.

Verfahrensgang:

Gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 3/10 im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass beim Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben, d.h., der Bebauungsplan konkretisiert eine bisher schon zulässige Einzelhandelsnutzung im planungsrechtlichen Innenbereich. Der Bebauungsplan setzt verbindlich eine maximale Geschossfläche von 16.350 m² fest. Da bei der Bestimmung der Festsetzungen i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB (maximal zulässige Größe der Grundfläche als Bedingung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens) Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) nicht mitzählen, wird die Grenze von 20.000 m² Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht überschritten; folglich ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich.

Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere Art der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung ist ein *Sondergebiet Handel, großflächiger Einzelhandel mit dem Kernsortiment "Food- und Non-Food-Artikel"* (§ 11 Abs. 3 BauNVO) vorgesehen.

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erfolgt - entsprechend den Zielen zur Einzelhandelsentwicklung (FNP, ISEK, SEEK, NVK) - eine Konkretisierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Änderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, BMZ), der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze, maximale Geschossfläche), der Bauweise

(geschlossene Bauweise), der Baugestaltung (FD oder SD mit 15° Dachneigung), der verkehrlichen Erschließung, der Grünordnung etc. sieht die vorliegende Planung nicht vor.

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen wird die *maximale Verkaufsfläche auf 12.000 m² begrenzt*. Eine Einschränkung der aktuellen Einzelhandelsnutzung erfolgt mit dieser flächenmäßigen Begrenzung nicht; so liegt aktuell eine baurechtliche Genehmigung von rd. 10.500 m² Einzelhandels-Verkaufsfläche i.e.S. (sowie zusätzlich rd. 1.350 m² für eine Mall) vor. Bezogen auf die bisher schon begrenzte Geschossfläche von 16.350 m² kann mit der geplanten Verkaufsflächenbegrenzung von 12.000 m² über 70% der Geschossfläche allein zu Verkaufszwecken genutzt werden. Unter Berücksichtigung der betrieblichen und organisatorischen Anforderungen eines großflächigen Marktes (Lagerflächen, ergänzende Dienstleistungseinrichtungen etc.) handelt es sich bei der geplanten flächenbezogenen Festsetzung um ein "marktübliches" Verhältnis von Geschoss- zu Verkaufsfläche.

Zur Sicherung der städtischen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung, anzuführen sind hier v.a.

- Schutz und Stärkung der Innenstadt in ihrer Einzelhandelsfunktion für das Oberzentrum Bayreuth (Sicherung der Einzelhandelszentralität als eine Voraussetzung für eine Innenstadt mit ihren weiteren vielfältigen Funktionen und Angeboten in den Bereichen Dienstleistung, Kultur, Bildung, Freizeit sowie einer hoher Aufenthaltsqualität), verankert v.a. im verbindlichen SEEK und ISEK.
- Sicherung eines möglichst engmaschigen Nahversorgungsnetzes in den einzelnen Stadtteilen; verankert v.a. im Nahversorgungskonzept der Stadt Bayreuth. Als ergänzender Baustein dienen hierbei auch zahlenmäßig begrenzte großflächige Betriebsformen des Einzelhandels.
- Als Reaktion auf Aussagen des SEEK und ISEK erfolgt nur eine bestandsorientierte Darstellung von SO Einzelhandelsflächen im FNP. So sieht der aktuell wirksame FNP über die bestehenden Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel hinaus keine weiteren Sondergebiete für diesen Nutzungszweck vor, der FNP trifft zusätzlich nähere Aussagen zum jeweiligen Kernsortiment.

legt der Bebauungsplan *sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen für das nahversorgungsrelevante und das innenstadtrelevante Sortiment* fest. Mit der Kontingentierung soll somit sowohl eine Konzentration wichtiger innerstädtischer Leitsortimente (Textilien, Schuhe etc.) in städtebaulich nicht integrierter Lage als auch eine Überdimensionierung im Bedarfssektor des täglichen Bedarfs außerhalb des Siedlungskernraums und damit das Konterkarieren der Zielsetzungen des NVK verhindert werden. Eine Begrenzung des nicht-innenstadtrelevanten Sortiments ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Bei der Festlegung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen wird der raumordnerisch begründeten "verflechtungsverträglichen Verkaufsfläche" (LEP Bayern) Rechnung getragen. Die Ziele der Raumordnung werden also in der Bebauungsplanung beachtet und mit der aktuellen Planung umgesetzt.

Aus Gründen der Rechtsklarheit und Vollzugssicherheit erfolgt mit der Bebauungsplanung eine von der Betriebsform unabhängige sortimentsbezogene Festsetzung der Verkaufsfläche. Auf eine Festsetzung einer Betriebsform wie bisher (Festsetzung im B-Plan Nr. 7/87 als Verbrauchermarkt; nach aktueller Fachliteratur handelt es sich aber beim aktuellen REAL-Markt um ein SB-Warenhaus) wird verzichtet, da aufgrund des stetigen Strukturwandels im Einzelhandel die jeweiligen Erscheinungsformen und Betriebstypen des Einzelhandels einer ständigen Anpassung unterworfen sind.

Konkret sieht der B-Plan-Entwurf folgende Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vor:

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

mit dem Kernsortiment "Food- und Non-Food-Artikel"

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen ist für das Flurstück Nr. 2530

a) die maximale Geschossfläche auf 16.350 m² begrenzt,

b) die maximale Verkaufsfläche auf 12.000 m² begrenzt,

bezogen auf die Grundstücksfläche heißt dies:

maximal 0,28 m² VKF je m² Grundstücksfläche (GSF)

c) gelten folgende sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen

(zugrunde gelegt wird hierbei die Sortimentszuordnung im SEEK, 2005):

- Nahversorgungsrelevantes Sortiment:

gesamt max. 7.500 m² (0,18 m² VKF/m² GSF),

davon max. 6.670 m² (0,16 m² VKF/m² GSF) Lebensmittel,

max. 80 m² (0,002 m² VKF/m² GSF) Reformwaren,

max. 3.750 m² (0,09 m² VKF/m² GSF) Drogerie- und Parfümerie-artikel

- Innenstadtrelevantes Sortiment (und nicht gleichzeitig nahversorgungsrelevantes Sortiment):

gesamt max. 4.000 m² (0,09 m² VKF/m² GSF),

darüber hinaus ist die raumordnerisch maximale verflechtungsverträgliche Verkaufsfläche für einzelne Sortimente zu beachten ¹

Erschließung:

Eine Änderung der vorhandenen Erschließung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht und des Bestandes sieht der B-Plan-Entwurf nicht vor.

Wesentliche Auswirkungen der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, dass die Realisierung der Planung nachteilige Auswirkungen auf die aktuell ausgeübte Nutzung sowie auf die umliegenden Nutzungen hat, denn es handelt sich um eine nähere Konkretisierung der Art der bisher zulässigen baulichen Nutzung unter Zugrundelegung des aktuellen Bestandes. Eine Erweiterung der Einzelhandels-Verkaufsflächen gegenüber dem verbindlichen B-Plan wird planungsrechtlich nicht festgelegt, mit einer Zunahme des Verkehrs mit damit verbundenen zusätzlichen Belastungen ist somit nicht zu rechnen.

¹ Zusammenfassung der maximalen Verkaufsfläche mit Innenstadtrelevanz (zusätzlich zur Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevantem Sortiment), um eine zu weitgehende Differenzierung mit erhöhtem Begründungsaufwand zu vermeiden. Unabhängig davon ist aber die raumordnerisch hergeleitete max. verflechtungsbereichsverträgliche VKF zu beachten, diese beträgt für die Stadt Bayreuth beim Sortiment Bekleidung 6.600 m², beim Sortiment Sportartikel 1.960 m², beim Sortiment Schuhe 2.190 m², beim Sortiment Heimtextilien/Kurzwaren/Handarbeiten 1.710 m², beim Sortiment Foto/Optik 760 m² und beim Sortiment Glas/Porzellan/Keramik/Geschenkartikel 790 m².

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl S. 66) und

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Stadtplanungsamt