

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3/12

"Nahversorgung Bernecker Straße 37 bis 43"

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/71 - 1. Änderung)

1. Planaufstellung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Für die im Bebauungsplan dargestellten Grundstücke entlang der Bernecker Straße lag ein Antrag auf Vorbescheid (Art. 71 BayBO) vor. Zur Abrundung und Ergänzung des Nahversorgungsangebotes in St. Georgen beabsichtigte der Antragsteller, auf diesen Grundstücken zwei Gebäude zu errichten: Einen Biolebensmittelmarkt mit kleiner Bankfiliale und einen Drogeriemarkt. Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 12/71 „Bernecker/Egerländer Str. Teilbereich Königsbergstraße“ (mit 1. Änderung, Inkrafttreten am 07.07.1989) schloss Einzelhandelsbetriebe jedoch aus.

Der im Antrag auf Vorbescheid dargestellte Geltungsbereich grenzte räumlich unmittelbar an das im Nahversorgungskonzept der Stadt Bayreuth ausgewiesene Nahversorgungszentrum St. Georgen. Die beantragten Nutzungen als Biolebensmittelmarkt mit kleiner Bankfiliale und Drogeriemarkt ergänzen das Angebot des bestehenden Nahversorgungszentrums. Das Planungsrecht war dementsprechend zu ändern und die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben zuzulassen. Hierzu war die Änderung eines Teilbereichs des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Plangebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden Bayreuths im Stadtteil St. Georgen. Die Entfernung zur Innenstadt (Markt) beträgt knapp 2 km. Geprägt wird der Standort vor allem durch den stark frequentierten Knotenpunkt Albrecht-Dürer-Straße/Bernecker Straße. Sowohl die Bauungs- als auch die Nutzungsstrukturen sind heterogen. Während sich im Süden und Südosten in erster Linie kleinteilige Wohnbauten anschließen, ist der Norden und Nordosten durch die teils großflächigen gewerblichen Nutzungen des Industriegebietes St. Georgen-West geprägt. Im Norden befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet mehrgeschossige Wohnbauten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht weitestgehend dem Raumbezug des Vorbescheidantrags. Aufgrund einer erforderlichen Fußgängerquerungsanlage im Bereich der Bernecker Straße (siehe 3.4) wurde der Geltungsbereich im westlichen Bereich um Teilflächen aus den Grundstücken mit

den Flurnummern 2641/1 und 2656/2 Gemarkung Bayreuth geringfügig erweitert. Der Geltungsbereich ist im Plan des Stadtplanungsamtes vom 17.02.2012, zuletzt geändert am 29.11.2012, dargestellt, hat eine Größe von 0,7 ha und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche):

2641/1 TF, 2641/24 TF, 2655/4, 2656/2, 2656/7, 2574/4.

1.3 Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 2009 ist für die Grundstücke im Geltungsbereich Mischgebiet (§ 6 BauNVO) dargestellt. Für den Planbereich galt bisher der Bebauungsplan Nr. 12/71 „Bernecker-/Egerländer Str. Teilbereich Königsbergstraße“ (mit 1. Änderung, Inkrafttreten am 07.07.1989). Die Art der baulichen Nutzung war ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt, Einzelhandelsbetriebe waren jedoch nicht zulässig.

2. Verkehrsuntersuchung und Lärmprognose

Zur Klärung verschiedener für das Bauleitplanverfahren relevanter Fragestellungen wurden vom Vorhabenträger bei der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft Magdeburg mbH vorab erforderliche Untersuchungen zu Verkehr und Lärm (Juli 2012) in Auftrag gegeben.

2.1 Verkehrsuntersuchung

Mit der Verkehrsuntersuchung wurde die Anbindung des Nahversorgungsmarktes an die Bernecker Straße sowie die Verkehrsentwicklung - Verkehrserzeugung und Leistungsfähigkeit - an den benachbarten beiden Knotenpunkten Bernecker Straße/Albrecht-Dürer-Straße und Bernecker Straße/Egerländer Straße/Karlsbader Straße untersucht. Die Art der Erschließung des Nahversorgungsmarktes wird hauptsächlich durch den Knotenpunkt Bernecker Straße/Albrecht-Dürer-Straße bestimmt, da sich dieser in unmittelbarer Nähe zum Anbindungspunkt befindet.

Die Verkehrsuntersuchung empfiehlt zusammengefasst folgende Maßnahmen:

- Einbau einer Fußgängerquerungsanlage in der Bernecker Straße, Einhaltung des maximalen Stauraumes der Westzufahrt des Knotenpunktes Albrecht-Dürer-Straße/Bernecker Straße (100 m).
- Die Ausfahrt des Nahversorgungsmarktes sollte so weit wie möglich in westlicher Richtung verschoben werden.
- Für die Ausfahrt des Nahversorgungsmarktes separate Links- und Rechtsabbiegespur anordnen.
- Der geplante Pylon an der Ein- und Ausfahrt sollte weiter in nördlicher Richtung verschoben werden.
- Rotfärbung des Radweges im Bereich der Ein- und Ausfahrt.
- Veränderung der Phasen des Knotenpunktes Albrecht-Dürer-Straße/Bernecker Straße; Ausrüstung des Knotenpunktes Albrecht-Dürer-Straße/Bernecker Straße mit Fußgängeranforderung; Überprü-

fung der Zeit-Weg-Diagramme des Knotenpunktes Albrecht-Dürer-Straße/Bernecker Straße.

- geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen, wie beispielsweise Quermarkierung, für den Rechtsabbieger der Zufahrt Bernecker Straße Ost.

2.2 Lärmprognose

In der Lärmprognose wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld geprüft. Der Nachweis erfolgt nach DIN 18005 bzw. TA Lärm.

Die folgenden Schallschutzmaßnahmen werden empfohlen:

- Sämtliche Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten dürfen nur in der Zeit zwischen 7 und 20 Uhr erfolgen; im Falle des Drogeriemarktes: Überdachung des Ladebereiches (mindestens 1,5 m auskragend).
- Die Öffnungszeiten der Märkte sind werktags in der Zeit zwischen 6:00 und 21:30 Uhr; Fahrbewegungen nach 22 Uhr, ausgenommen Bankkunden (Geldautomat), sind nicht zulässig.
- Der von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Bereich ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen (Asphalt), die Stellplätze sind hiervon ausgenommen.
- Die Einkaufswagen sind in einer geschlossenen Sammelbox unterzubringen.
- Bei der Haustechnik der Verbrauchermärkte ist der höchstzulässige Schalleistungspegel von ≤ 66 dB(A)/Anlage zu berücksichtigen.
- Lärmschutzwand im Norden zwischen den Gebäuden des Biomarktes und des Drogeriemarktes, mindestens 3 m hoch, Absorption mindestens 9 dB(A).
- Der für die Fußgängerzuführung von der Königstraße erforderliche Durchgang ist entlang des Lagers des Drogeriemarktes zu führen; die Lärmschutzwand ist mindestens 1,50 m mit dem Gebäude zu überlappen.
- Im westlichen Bereich wäre zur Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionen eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,60 m entlang des Parkplatzes erforderlich; alternativ wäre eine „Einhausung“ der Parkplatzfläche ähnlich einem Carport denkbar (geschlossene Rückwand, mindestens 2 m hoch, Überdachung mindestens $\frac{2}{3}$ der Tiefe des Parkplatzes).

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans und dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 12/71 (1. Änderung) entsprechend Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Vergnügungsstätten sind entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Bayreuth ausnahmslos unzulässig. Vergnügungsstätten sind gem. § 6 BauNVO in gewerblich geprägten Mischgebieten grundsätzlich und in Mischge-

bieten im Wohnumfeld ausnahmsweise zulässig. Der Ausschluss ist erforderlich, da die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowohl städtebaulich negativ wirken und das Ortsbild stören kann (zumeist auffällige Werbung, aggressive (Blink-)Lichtreklame, Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster) als auch zu stadtsoziologischen Problemen (mangelnde Integration, Abschottung nach außen, fehlende soziale Kontrolle) führen kann, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt. Vergnügungsstätten sind häufig Indikator für einen eingesetzten bzw. einsetzenden Trading-Down-Prozess. Dabei ist es unerheblich, ob die Ansiedlung von Vergnügungsstätten den Trading-Down-Prozess einleitet oder ob Vergnügungsstätten eine Folge des Prozesses sind. Diese negativen Entwicklungen sind im Plangebiet unbedingt zu vermeiden.

Im Mischgebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig. Es gilt die Liste für nahversorgungsrelevantes Sortiment des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Bayreuth (SEEK):

- Drogeriewaren, Körperpflege-Artikel, Reinigungsmittel
- Arzneimittel
- Reformwaren, Naturkost
- Zeitschriften, Zeitungen
- Blumen und Kleinpflanzen
- Nahrungs- und Genussmittel

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das im Nahversorgungskonzept der Stadt Bayreuth im Westen ausgewiesene Nahversorgungszentrum St. Georgen. In diesem Nahversorgungszentrum befinden sich heute (Stand: November 2012) ein Hard-Discounter, ein Bäcker mit Lebensmittelverkaufsstelle, ein weiterer Bäcker, zwei Metzger, ein Kiosk und ein(e) Blumengeschäft/Gärtnerei. Die geplanten Nutzungen als Biomarkt mit kleiner Bankfiliale und Drogeriemarkt ergänzen dieses bestehende Angebot und stellen somit einen leistungsfähigen Ausbau zur langfristigen Sicherung des bestehenden Nahversorgungszentrums in St. Georgen dar. Der ausgewiesene Bereich bietet sich hierzu an und sonstiger Einzelhandel wird ausgeschlossen, da es ansonsten an geeigneten, fußläufig erreichbaren und günstig im Siedlungsbereich gelegenen Flächen für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums St. Georgen mangelt. Darüber hinaus ist die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Ein- und Ausfahrt aufgrund der Nähe zum stark frequentierten Knotenpunkt Albrecht-Dürer-Straße/Bernecker Straße begrenzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Baugestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung der Nahversorgungseinrichtung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie einer zulässigen Firsthöhe von max. 9 m und einer zulässigen Traufhöhe von max. 7 m festgesetzt. Die Baugrenzen liegen eng um die vom Vorhabenträger vorgesehenen Gebäude. Zulässig sind Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15°. Die Festsetzungen fügen sich in die eher heterogene Baustruktur des Umfelds - kleinteilig im Süden, großteilig im Norden - ein und sind daher städtebaulich vertretbar.

Das Maß der baulichen Nutzung für das westlich im Geltungsbereich liegende Wohngebäude entspricht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungs-

plans Nr. 12/71 „Bernecker-/Egerländer Str. Teilbereich Königsbergstraße“ (mit 1. Änderung, Inkrafttreten am 07.07.1989). Festgesetzt sind eine für Wohnnutzungen übliche GRZ von 0,4 und GFZ von 1,1. Die Baugrenzen wurden vom bestehenden Bebauungsplan übernommen. Zulässig sind drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Versiegelung und Bepflanzungen

Im Geltungsbereich sind ca. 10 % der Grundstücksfläche als nicht überbaubare Grundstücksflächen, die als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind, festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um trotz der städtebaulichen Dichte (GRZ 0,6) einen höchstmöglichen Anteil an unversiegelten gärtnerisch anzulegenden Flächen zu sichern. Zur Verminderung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind die Stellplätze verbindlich mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Auf den Grundstücken sind zwölf neue heimische Laubbäume zum einen entlang der Bernecker Straße und zum anderen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen. Ein zentral auf dem Grundstück stehender Baum wird erhalten und in die Planung integriert. Diese Regelung dient der Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch den Verlust eines bestehenden Baums, hat eine ausgleichende Wirkung für das hohe Nutzungsmaß der Nahversorgungsmärkte mit ihren Stellplätzen und dient der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Darüber hinaus werden durch die Festsetzung die nicht überbaubaren und als Grünflächen anzulegenden Grundstücksflächen gegliedert und strukturiert.

3.4 Verkehr

Auf Höhe des Hauses Bernecker Straße 33 wird gem. Verkehrsuntersuchung (siehe 2.1) eine Fußgängerquerungsanlage festgesetzt, um die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtung aus dem südlichen Bereich zu gewährleisten. Die Verkehrsuntersuchung schlägt den Einbau der Querungsanlage auf Höhe der Ausfahrt Bernecker Straße 33 vor. Um aber die Ausfahrt aus dem Grundstück nach links in die Bernecker Straße zu sichern, wurde die Querungsanlage geringfügig in Richtung Osten verschoben. Ein Verschieben in westlicher Richtung war nicht möglich, da sich hier die kurze und erforderliche Aufstellspur zum Linksabbiegen auf das Grundstück des vorhandenen Lidl-Marktes (Fl.Nr. 4626 Gemarkung Bayreuth) befindet.

Die Ein- und Ausfahrt des Nahversorgungsmarktes liegt aufgrund der Vergrößerung der Entfernung zum stark frequentierten Knotenpunkt Bernecker-/Albrecht-Dürer-Straße so weit wie möglich im Westen. Ein weiteres Verschieben in westlicher Richtung war nicht möglich, da hier auf dem Grundstück zwingend erforderliche Schallschutzmaßnahmen, Stellplätze sowie ein separater Zugang für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen sind. Das Büro Heinz & Feier GmbH, Wiesbaden, geht in seiner Stellungnahme vom 12.09.2012 davon aus, dass es in den Spitzenzeiten zu einem Rückstau in der westlichen Zufahrt (Bernecker Straße) des Knotenpunktes Albrecht-Dürer-Straße/Bernecker Straße kommen wird, der bis über die Zufahrt der Nahversorgungseinrichtung hinausreicht. Eine daraus resultierende Behinderung für ausfahrende Fahrzeuge nach links ist in diesen Zeiten wahrscheinlich. Zudem ist die Aufstellfläche für ausfahrende

Fahrzeuge auf dem Gelände des Nahversorgers gering. Aufgrund der zu erwartenden Rückstauung in der Bernecker Straße und auf dem Parkplatz sollte das Linksabbiegen aus der geplanten Nahversorgungseinrichtung straßenverkehrsrechtlich verboten werden.

Eine in der Verkehrsuntersuchung empfohlene Veränderung der Signalisierung des Knotenpunktes Albrecht-Dürer-Straße/Bernecker Straße - inkl. Ausstattung mit Fußgängeranforderung - war laut Stellungnahme des Büros Heinz & Feier, Wiesbaden, nicht erforderlich. Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass auch die bestehende Steuerung die neuen Verkehrsmengen mit evtl. leichter Modifikation der Grünzeiten leistungsfähig abwickeln kann. Eine geänderte Phaseneinteilung wurde bereits bei der Konzepterstellung zur Busbeschleunigung diskutiert und verworfen.

Im Norden, Südwesten und Südosten des Geltungsbereiches werden Zugänge für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt, um die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtung für die Bevölkerung zu sichern.

Die Empfehlungen zur Rotfärbung des Radweges im Bereich der Ein- und Ausfahrt sowie zu den geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen für den Rechtsabbieger der Zufahrt Bernecker Straße Ost wurden zuständigkeitshalber an das Tiefbauamt weitergegeben und werden ggf. im Zuge künftiger Neumarkierungen berücksichtigt.

3.5 Lärmschutz

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung vor Parkplatz- sowie dem durch Warenlieferungen und Verladetätigkeiten erzeugten Lärm werden der Lärmprognose (siehe 2.2) entsprechend zwei Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Im Norden ist zwischen den Gebäuden des Biomarktes und des Drogeriemarktes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens drei Metern und einer Absorption von mindestens 9 dB(A) zu errichten. Der geplante Fußgänger- und Radfahrerzugang von der Königsbergstraße wird entlang des Lagers des Drogeriemarktes geführt. Die Lärmschutzwand ist in diesem Bereich gem. Lärmprognose mindestens 1,50 m mit dem Gebäude zu überlappen.

Im westlichen Bereich wäre zur Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionen eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,60 m entlang des Parkplatzes erforderlich. Da diese Maßnahme städtebaulich nicht vertretbar ist, wird die vorgeschlagene „Einhausung“ festgesetzt. Bei dieser Lösung wird die Parkplatzfläche ähnlich einem Carport mit geschlossener Rückwand, einer Höhe von mindestens 2 m und einer Überdachung von mindestens $\frac{2}{3}$ der Tiefe des Parkplatzes eingefasst.

Die Auflagen zu Liefer- und Öffnungszeiten, zum Fahrbahnbelag, zur Unterbringung der Einkaufswagen und zum höchstzulässigen Schalleistungspegel der Haustechnik wurden zuständigkeitshalber an das Bauordnungsamt zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren weitergeleitet.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde gem. § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da er der Wiedernutzbarmachung der Fläche und der Nachverdichtung dient. Die Größe der zulässigerweise überbaubaren Grundstückfläche beträgt knapp 4 800 m² und liegt damit unter dem maßgeblichen Maximalwert von 20 000 m² (siehe § 13a BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO).

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a 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 und § 10 Abs. 4 BauGB konnte in diesem Fall abgesehen werden.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB war keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich.

5. Zusammenstellung der Flächen

Flächenart	ca. Größe in ha
Mischgebiet	0,48
Grünfläche	0,08
Öffentliche Verkehrsfläche	0,17
Straßenverkehrsfläche	0,11
Radweg	0,03
Gehsteig	0,03
Gesamtfläche	0,73

Stadtplanungsamt: