

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 4/07

BAMBERGER STRASSE / EHEM. GÄRTNEREI

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1/74 und 3/78)

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche) 2849 TF, 2849/7, 2851 TF, 2852, 2853, 2853/2, 2853/3, 2967 und 3304 TF der Gemarkung Bayreuth. Während des Verfahrens sind Grundstücke zusammengefasst und neu geordnet worden. Das deckungsgleiche Planungsgebiet umfasst nun die Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche) 2849 TF, 2851/2, 2852, 2853, 2853/2, 2967 und 3304 TF der Gemarkung Bayreuth.

Planungsstand: April 2010

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Allgemeines:

Zweck der Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und den Planungsnotwendigkeiten.

Das Bebauungsplanverfahren selbst ist in den entsprechenden §§ des Baugesetzbuches reglementiert.

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Das Areal der Gärtnerei Kotter an der Bamberger Straße steht seit einiger Zeit zur Disposition, d.h., in Kürze steht hier eine Umnutzung des Geländes bevor. Einige Interessenten kontaktierten die Stadt Bayreuth wegen einer möglichen Nachfolgenutzung. Es ging hierbei insbesondere um die Errichtung eines weiteren Lebensmittelmarktes oder sonstiger Einzelhandelsbetriebe.

Als erster potentieller Nachfolgenutzer war die Fa. EDEKA im Gespräch mit der Realisierung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter. Um die Verträglichkeit eines weiteren Lebensmittelmarktes in diesem Bereich auszuloten, wurde von EDEKA eine Wirkungsanalyse in Auftrag gegeben. Die von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellte Wirkungsanalyse kommt zusammenfassend zu folgender Feststellung:

Der geplante Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 1.100 m² und einer voraussichtlichen Umsatzleistung von ca. 4,4 Mio. € weist keine schädlichen Auswirkungen auf die (Nah-)Versorgung der Bevölkerung auf. Vielmehr ist auf Grund der aktuell unterdurchschnittlichen Angebotssituation und der fußläufig erreichbaren Standortlage im Einzugsgebiet von einer Verbesserung der Versorgung für die Bevölkerung auszugehen.

Nach Ablauf einer Optionsfrist bzw. nach deren Nichtverlängerung durch EDEKA ist nun die Fa. REWE an der Realisierung eines Lebensmittel-/Getränkemarktes interessiert. Dabei ist REWE anfangs von einer benötigten Verkaufsfläche von 1.350 m² ausgegangen. In diesem Zusammenhang ist von der Fa. F&K Immobilien Management GmbH & Co. KG ein Gutachten zur Verträglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 1.350 m² Verkaufsfläche an die Fa. BBE Handelsberatung in Auftrag gegeben worden. Als Ergebnis ist eine Verträglichkeit bescheinigt worden. Es seien keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu erwarten. Nach interner Prüfung des Gutachtens durch die Stadtverwaltung konnte dieses nicht überzeugen, weil teilweise von Bevölkerungszahlen und Einzugsbereichen ausgegangen worden ist, die nach hiesiger Einschätzung nicht zutreffend sind.

In der Sitzung des Stadtrates am 18.02.2009 wurde schließlich beschlossen, dass eine Verkaufsfläche von 1.200 m² dem weiteren Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt werden soll. Dies stellt schließlich einen Kompromiss zwischen den ursprünglich geplanten 1.100 m² Verkaufsfläche von EDEKA und der jüngst in den Raum gestellten 1.350 m² Verkaufsfläche von REWE dar. Es handelt sich jedenfalls um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Auf der Grundlage von 1.200 m² Verkaufsfläche ist vorgesehen, dass im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Bayreuth und REWE diese Größenordnung festgeschrieben wird, mit der Bedingung "Lebensmittelmarkt/Vollsortimenter" und Festlegung der Sortimente. Damit soll mittel- bis langfristig verhindert werden, dass hier durch Umnutzungsbestrebungen ein Lebensmittel-Discounter oder andersgearteter (innenstadtrelevanter) Einzelhandel angesiedelt wird.

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter mit Backshop und Metzgereiabteilung) geschaffen werden. Als Art der baulichen Nutzung ist Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung, als Maß der baulichen Nutzung I-Vollgeschoss/teilweise II-Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl von 0,6 vorgesehen.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf, der auf den Planentwürfen der Architekturbüros Hauck + Steger (Bayreuth) und GO Bau Management (Bamberg) basiert, sieht auch ein Gebäude mit ca. 340 m² Grundfläche für einen Dienstleistungsbetrieb und weitere mischgebietstypische Nutzungen, wie z.B. einen Gastronomiebetrieb (ausnahmsweise zulässig) vor. Der Baukörper soll zwischen beiden Märkten entstehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Vergleich zum vorherigen Planungsstand im Bereich der Bamberger Straße reduziert. Es wird nunmehr in keinerlei privater Anwesen nördlich und südlich der Bamberger Straße eingegriffen. Ausgenommen ist das Tankstellen-Grundstück.

Tankstellen-Grundstück:

Die benachbarte Tankstelle genießt natürlich Bestandsschutz. Der abzutretende südwestlichste Teilbereich des Tankstellen-Grundstückes (ein Dreieck mit ca. 33 m²) für den vorläufigen Ausbau der Bamberger Straße kann laut Eigentümer nur dann zur Verfügung gestellt werden, wenn sich dort keine technischen Einrichtungen befinden, deren Verlegung nicht möglich ist. Vorhanden ist ein Preismast, ein Einfahrtspfeil, Elektroschächte und Kabel. Die Modalitäten im Zusammenhang mit der Verlegung vorgenannter Anlagen und die Übernahme der Verlegungskosten wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Eigentümer der Tankstelle und der Stadt Bayreuth geregelt.

Bei der konzipierten Geländeabtretung von 3,0 m auf ganzer Länge des Grundstückes handelt es sich um eine langfristige Planung des weiteren Ausbaus der Bamberger Straße in Richtung Freiheitsplatz. Solange die Tankstelle betrieben wird, braucht diese natürlich auch ein entsprechendes Umfeld für ihren wirtschaftlichen Betrieb, d.h., solange die Tankstelle betrieben wird, ist es höchst unwahrscheinlich, dass die Flächenabtretung zum Tragen kommt.

Dies wird verstärkt dadurch dokumentiert, dass die angesprochene Flächenabtretung bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/74 "Bamberger Straße, zwischen Freiheitsplatz und Spitzwegstraße" verbindlich festgesetzt ist. Dieser Bebauungsplan wurde am 12.12.1975 rechtsverbindlich. Er wird jetzt teilweise geändert. Ursprünglich war ein 5-spuriger Ausbau der Bamberger Straße vorgesehen

Planungsdaten:

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

Mischgebiet	ca. 9.168 m ²
Verkehrsflächen	ca. 1.683 m ²
Geltungsbereich insgesamt	ca. 10.851 m ²

Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes:

Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Westen der Stadt Bayreuth im Stadtteil „Altstadt“ an der Bamberger Straße. Die Entfernung zu folgenden Orten und Einrichtungen beträgt: (jeweils Luftlinie)

Zentrum (Maximilianstraße)	ca. 1,6 km
Rathaus Bayreuth	ca. 1,9 km
Hauptbahnhof	ca. 2,2 km
Autobahnanschluss Süd	ca. 3,6 km
Autobahnanschluss Nord	ca. 4,7 km
Klinikum	ca. 1,6 km

Größe:

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 10.851 m².

Beschaffenheit:

Bei dem Planungsareal handelt es sich um ein leicht nach Nordwesten geneigtes Gelände, das sich in einer Höhenlage von 343 - 347 m üNN erstreckt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei befinden sich als Baubestand das Verkaufsgebäude und Gewächshäuser. Fast die Hälfte des Grundstückes wurde als Freilandanbaufläche genutzt. Als weiterer Baubestand ist der Netto-Lebensmittelmarkt zu nennen.

Als Grünbereiche sind außer der gärtnerischen Freifläche lediglich kleinere Rasenflächen entlang der Bamberger Straße vorhanden. Bäume und Sträucher gibt es nicht. Der Versiegelungsgrad des Areals ist ziemlich hoch.

Planungsrechtliche Situation:

Vorbereitende Bauleitplanung: (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan im Bereich eines ca. 50 m breiten Streifens entlang der Bamberger Straße als Mischgebiet, der nördlich anschließende Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die geplante Festsetzung im anhängigen Bebauungsplan ist Mischgebiet.

Die künftige Festsetzung des Bebauungsplanes über die Art der baulichen und sonstigen Nutzung stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des nördlichen Planungsgebietes nicht überein. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB angepasst.

Verbindliche Bauleitplanung:

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise (ein Abschnitt der Bamberger Straße und ein Geländestreifen nördlich davon) im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 1/74 "Bamberger Straße zwischen Freiheitsplatz und Spitzwegstraße" (Rechtswirksamkeit 12.12.1975) und ist hier als Mischgebiet festgesetzt. Weitere Festsetzungen, wie Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen usw. sind nicht getroffen. Weiterhin befindet sich der Fußweg zwischen dem Planungsgelände und der Wallstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/78 "St.-Nikolaus-Straße/Alte Schmiede" (Rechtswirksamkeit 22.10.1982). Für beide vorgenannten Bebauungspläne wird eine Teiländerung durchgeführt.

Bisherige Verfahrensschritte:

11.12.2007 Bauausschuss
19.12.2007 Stadtrat

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/07,
Zustimmung zur Planung (Bebauungsplanentwurf vom 29.11.2007), Beauftragung zur frühzeitigen Beteiligung

14.01.2008 - 11.02.2008

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

10.02.2009 Bauausschuss
18.02.2009 Stadtrat

Behandlung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen,
Zustimmung zur Planung (Bebauungsplanentwurf vom 29.11.2007, zuletzt geändert am 27.01.2009), Beauftragung zur öffentlichen Auslegung

06.04.2009 - 06.05.2009

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

14.07.2009 Bauausschuss
22.07.2009 Stadtrat

Behandlung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen,
keine Zustimmung zur Planung (Bebauungsplanentwurf vom 29.11.2007, zuletzt geändert am 13.07.2009) im Stadtrat mit 20 gegen 19 Stimmen

15.12.2009 Bauausschuss
16.12.2009 Stadtrat

Nochmalige Behandlung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen, Zustimmung zur Planung (Bebauungsplanentwurf vom 29.11.2007, zuletzt geändert am 25.11.2009), Beauftragung zur erneuten öffentlichen Auslegung

25.01.2010 - 26.02.2010

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

20.04.2010 Bauausschuss
28.04.2010 Stadtrat

Behandlung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Verfahrensgang:

Gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 4/07 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 stellt eine Innenentwicklung dar und setzt eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest.

Einzelhandel allgemein:

Die Stadt Bayreuth hat im Jahr 2005 ein städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) erarbeiten lassen und beschlossen. Wesentliche Aussagen für die Einzelhandelsentwicklung mit Bezug zu dem Planvorhaben lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Unternehmen aus den kurzfristigen Bedarfsbereichen, u.a. Nahrungs- und Genussmittel, sollten sowohl der Nahversorgung in Wohnlagen als auch der Sortimentsabrundung in der Innenstadt dienen.

Die Ansiedlung von Unternehmen aus den kurzfristigen Bedarfsbereichen in Wohnstandortnähe ist notwendig, um die Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit den Gütern des täglichen Bedarfs - insbesondere mit Lebensmitteln - zu sichern. Ferner, um das durch diese häufig nachgefragten Güter entstehende Verkehrsaufkommen über das Prinzip der kurzen Wege zu reduzieren.

Die wesentlichste Nahversorgungsfunktion kommt dabei insbesondere den Lebensmittelanbietern zu, wobei hier ein ideales ausgewogenes Angebot aus den Betriebstypen Vollsortimenter (z.B. Supermarkt mit Markenware und Frischangebot), Soft-Discounter, Lebensmittelhandwerk sowie ggf. Obst- und Gemüseanbieter anzustreben ist.

Einzelhandel im Bereich der Bamberger Straße:

Beim geplanten Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² ist nach derzeitigem Planungsstand als Betreiber die Firma REWE vorgesehen.

Die Standortlage des Projektvorhabens ist als städtebaulich integriert einzustufen. Das Planungsareal verfügt sowohl über eine fußläufige Erreichbarkeit, einen direkt zugeordneten ÖPNV-Halt als auch eine gute PKW-orientierte Erreichbarkeit.

Der Standortbereich des Planvorhabens ist im Rahmen der Nahversorgungskonzeption als wichtiger Nahversorgungsstandort eingestuft. Die formulierten Ziele des "Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für Bayreuth (SEEK)" sind kompatibel mit der geplanten Projektentwicklung (z.B. die Zielsetzung einer ausgewogenen, wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung durch Supermärkte).

Erschließung:

a) Ausbau der Bamberger Straße:

In Verbindung mit der konzipierten Umnutzung des ehemaligen Gärtneriegeländes und dem damit resultierenden höheren Verkehrsaufkommen müssen gleichzeitig Überlegungen angestellt werden, wie die Erschließung funktionieren soll und ob die Bamberger Straße in ihrem vorhandenen Querschnitt (7,5 - 8,0 m Fahrbahn und beiderseits 2,0 - 2,5 m Fußweg) den künftigen Anforderungen gerecht werden kann.

Um einen störungsfreien Zu- und Abfahrtsverkehr zu beiden Lebensmittelmärkten zu gewährleisten, wird dabei die Anlage einer Linksabbiegespur für unbedingt notwendig gehalten. Zum Geseeser Weg wird ebenfalls eine Linksabbiegespur angelegt, um hier aus verkehrstechnischer Sicht die Verkehrsabläufe zu optimieren.

Der Ausbauquerschnitt der Bamberger Straße ist entsprechend dem festgesetzten Querschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5/93 "Bamberger-/Rheinstraße" vorgesehen (10,0 m Fahrbahn und beiderseits 3,0 m Rad- und Fußweg).

Zwischen Weißenburger Straße und St.-Nikolaus-Straße ist geplant zwei Überquerungshilfen für Fußgänger anzulegen.

Für den im Bebauungsplanentwurf dargestellten Bereich betragen die Ausbaurkosten ca. 400 000 €. Nach einer überschlägigen Schätzung entfallen davon etwa die Hälfte der Kosten auf den Bauwerber.

Im Vergleich mit dem früher geplanten fünfspurigen Ausbau der Bamberger Straße gemäß Bebauungsplan Nr. 1/74 greift der nun vorgesehene dreispurige Ausbau wesentlich weniger in die privaten Grundstücke der Anlieger entlang der Bamberger Straße ein.

Im Rahmen der 3-spurigen Ausbauplanung der Bamberger Straße sind unterschiedliche Varianten geprüft worden. Hier kann nicht nur ein Teilbereich des Gesamtausbaus betrachtet werden, sondern die Gesamtlinienführung. Würde man die Fahrbahn mehr nach Süden verlagern, d.h., ein Ausmitteln der Flächenabtretungen anstreben, dann würden die Gradienten divergieren. Auch leichte Versätze in der Fahrbahn sind bei derartigen Ausfallstraßen, wie die der Bamberger Straße, verkehrstechnisch nicht gewollt. Als Ergebnis der Untersuchungen hat sich die aufgezeigte Planung als vertretbare Lösung herauskristallisiert.

b) Erschließung beider Lebensmittelmärkte:

Die Verkehrsabläufe auf der Bamberger Straße im Umfeld des Planungsbereiches sind insbesondere wegen des Einmündungsbereiches Bamberger Straße/Geseeser Weg sehr vielfältig und diffizil.

Das primäre Ziel aus erschließungstechnischer Sicht war deshalb nur eine Zu- und Ausfahrt zum Discounter Netto und zum geplanten Vollsortimenter REWE zu schaffen. Dazu wäre ein gemeinsames Parkplatzkonzept, das ursprünglich konzipiert war, notwendig. Der vorhandene Parkplatz auf dem Netto-Gelände wäre dabei optimiert worden und zusammen mit den neuen Parkplatzflächen des Vollsortimenters den funktionalen Erfordernissen einer zeitgemäßen Parkplatzgestaltung nahe gekommen.

Die ursprüngliche Planung eines gemeinsam genutzten Parkplatzes wird nach letzten vorliegenden Informationen der Stadtverwaltung jedoch nicht mehr weiterverfolgt, weil zur Zeit kein Konsens zwischen beiden Interessenvertretern möglich erscheint.

Es wird nun folgende Erschließungs-Alternative aufgezeigt:

Die Zu- und Ausfahrt des REWE-Marktes wird geringfügig nach Osten verschoben, sodass diese nicht mehr das Netto-Grundstück anschneidet. Hier sind alle Abbiegevorgänge möglich. Nachteil ist die Beanspruchung von mehr Fläche aus dem Tankstellen-Grundstück (bisher ca. 21 m², jetzt ca. 33 m²).

Die Zu- und Ausfahrt des Netto-Marktes wird belassen mit der verkehrsrechtlichen Einschränkung "kein Linksabbiegen möglich" bei Zu- und Ausfahrt. Linksabbiegen zum und vom Netto-Markt ist nur über das REWE-Grundstück möglich. Hier wird deshalb eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Netto-Marktes festgesetzt (gerasterte Fläche).

Für eine verkehrsrechtliche Einschränkung "kein Linksabbiegen möglich" wird seitens der Regierung von Oberfranken aus baurechtlicher Sicht die Auffassung vertreten, dass hierdurch keine Entschädigungspflichten ausgelöst werden. Die zulässige Nutzung, die nach § 42 BauGB Anknüpfungspunkt von Entschädigungspflichten ist,

ergibt sich vorliegend aus dem Bebauungsplan. Eine Verkehrsregelung, wie die Festsetzung eines Linkseinfahrt- und -ausfahrtverbots, kann in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB aber nicht getroffen werden. Damit ist, wenn an der bestehenden Zufahrt sonst nichts geändert wird, die bauplanungsrechtliche relevante Nutzbarkeit nicht tangiert. Bestandskraft kann zwar die Genehmigung hinsichtlich der Lage der Zufahrt erlangt haben, die zugehörige Verkehrsregelung aber nicht.

Die Zufahrt zu jedem im Geltungsbereich des anhängigen Bebauungsplan zu errichtenden Objekt muss gemäß Artikel 5 Bayerische Bauordnung und gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ erstellt werden und für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein. Es ist sicherzustellen, dass für jedes Objekt sogenannte „Bewegungsflächen“ für die Feuerwehr vorhanden sind und freigehalten werden.

Der Löschwasser-Grundschutz wird laut Stellungnahme der BEW gewährleistet, eine objektbezogene Löschwasserversorgung ist nicht möglich.

c) Zusätzliche fußläufige Erschließung:

Der Geltungsbereich ist geringfügig durch einen Geländestreifen vom Planungsareal zur Wallstraße erweitert worden. Damit wird eine fußläufige Verbindung Wallstraße zum Lebensmittelmarkt geschaffen, die aus vielschichtigen Gründen zu begrüßen ist. Die Fläche wird vom Bauwerber erworben. Hier kann auch der notwendige Kanal untergebracht werden. Für das Anwesen Wallstraße 5 (Grundstück Fl.Nr. 2851 Gemarkung Bayreuth) ist auf dieser Fläche ein Geh- und Fahrrecht grundbuchrechtlich zu sichern. Dies wird auch ein Bestandteil des Erschließungsvertrages.

Grünordnung:

Die Parkplatzoberfläche (ausgenommen die Fahrspuren) ist wasserdurchlässig zu gestalten (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine o.ä.). Ferner werden "zupflanzende Bäume" im Bereich des Parkplatzes festgesetzt.

Die Lärmschutzwand ist auf der nordwestlichen Seite (zur Wallstraße hin) zu begrünen (Rankgewächse o.ä.).

Entlang des Privatweges zur Wallstraße ist auf der Seite zum Seniorenheim eine dichte Abpflanzung mittels einer hoch wachsenden Hecke oder mittels Rankgewächsen o.ä. vorzusehen.

Wasserrecht:

Der Planungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone des Brunnenfeldes "Eichelacker". Die einschlägigen Verordnungen und Richtlinien zum Trinkwasserschutz sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen und einzuhalten.

Denkmalschutz:

Westlich angrenzend an den Vorhabensbereich liegt ein ausgewiesener Bodendenkmalbereich, die sogenannte „Altenstadt“ von Bayreuth, eine zeitlich der heutigen Altstadt Bayreuth vorgelagerte hochmittelalterliche Wüstung. Es ist möglich, dass Befunde und Funde auch noch im Vorhabensbereich liegen.

Durch Sondagen muss die archäologische Situation geklärt werden. Vom Ergebnis der Sondagen hängt es ab, ob und in welchem Umfang veranlasserfinanzierte Grabungen durchgeführt werden müssen.

Schallimmissions-Situation:

Im Zusammenhang mit der Anlage eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche und der daraus resultierenden höheren Verkehrsfrequenzentstehung entsteht natürlich auch eine Steigerung der Lärmimmissionen für die benachbarte Wohnbebauung und darüber hinaus auch für die Anwohner der Bamberger Straße insgesamt. Durch parkplatzspezifische Lärmbelastung ist besonders der Bereich nördlich der beiden Lebensmittelmärkte an der Wallstraße betroffen. Dies insbesondere im Freizeitbereich der Bürger in den Abendstunden und an Samstagen.

Als Hilfestellung für die Abwägung privater und öffentlicher Belange wurden mehrere "Schalltechnische Untersuchungen zur Geräuscentwicklung in der Nachbarschaft" von der Firma IBAS durchgeführt.

Die aktuelle schalltechnische Untersuchung von IBAS vom 07.07.2009 wird nun dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt. Hier werden die schalltechnischen Immissionsrichtwerte auch in den Dachgeschossbereichen der Häuser Wallstraße 1 (Seniorenheim) und Wallstraße 7 eingehalten. Die Schallschutzwand wird dabei von der Grundstücksgrenze der Anlieger Wallstraße etwa 3,0 - 5,0 m nach Süden abgerückt und auf 2,95 m Höhe ausgelegt. Lediglich beim Haus Wallstraße 5 tritt eine Überschreitung von ca. 1 dB im Dachgeschoss auf.

Grundlage für die Berechnung ist die aktuelle Planung des Architekturbüros Hauck + Steger vom 22.06.2009. Der Lebensmittel-Markt wird im Vergleich zur vorhergehenden Planung um etwa 0,5 m tiefer im Gelände angelegt (auf 345,51 müNN, vorher 346,05 müNN). Es wird zum Teil abgegraben und zum Teil aufgefüllt. Tiefste Abgrabung ca. 0,72 m, höchste Auffüllung ca. 1,09 m.

Um das Bauvorhaben aus schalltechnischer Sicht realisieren zu können, muss von der Genehmigungsbehörde beurteilt werden, ob bei diesem Bauvorhaben die Ausführungen der TA Lärm, Ziffer 3.2.1., Absatz 3, herangezogen werden können. Demnach darf die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung nicht versagt werden, wenn dauerhaft sicher gestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB beträgt. Gemäß schalltechnischer Berechnung liegt lediglich zur Tagzeit eine Überschreitung von ca. 1 dB im Bereich des Dachgeschosses Wallstraße 5 vor.

Nach Aussage des Umweltamtes ist die geringfügige Überschreitung vertretbar. Allerdings ist dann die Nutzung auf dem Planungsgrundstück "eingefroren". Jegliche Änderungen der gegebenen Situation, die eine Steigerung des Lärmpegels auslösen, sind dann unzulässig.

Dies kann auch durch einen öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrag zwischen dem beteiligten Anlagenbetreiber und der Überwachungsbehörde geregelt werden. Wird im anhängigen Fall auch so gehandhabt.

So wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages in Verbindung mit dem Baugenehmigungsbescheid u.a. folgendes geregelt:

Nach Erstellung der Gebäude ist von einem Sachverständigen zu bescheinigen, dass die Lärmschutzvorgaben und die Annahmen im schalltechnischen Gutachten der Fa. IBAS vom 07.07.2009 eingehalten wurden.

Die in der Berechnung der Immissionspegel getroffenen Voraussetzungen (keine Nachtanlieferung, Sperrung des Parkplatzes zur Nachtzeit) sind für den Bauherrn und zukünftige Rechtsnachfolger festzuschreiben.

Vorgesehene lärmrelevante Änderungen sind auf Kosten des Bauherrn oder des Rechtsnachfolgers von einem anerkannten Sachverständigen zu beurteilen.

Das Abrücken der Schallschutzwand nach Süden wirkt sich zweifelsohne positiv auf die Anlieger entlang der Wallstraße aus. Das optische und psychologische Empfinden hinter einer nahen Wand leben zu müssen wird wesentlich gemildert.

Als Ergänzung zur Schallschutzwand wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Wandseite zur Wallstraße mit Rankgewächsen o.ä. einzugrünen ist.

Wesentliche Auswirkungen der Planung:

Keine schriftliche Zustimmung zum geplanten Bauvorhaben geben zwei Angrenzer von der Wallstraße, darunter auch das Seniorenheim „Zuhause in der Wallstraße“ und zwei Angrenzer von der St.-Nikolaus-Straße.

Der geplante Lebensmittelmarkt weist gemäß aktuellen Planungsstand durchgängig mindestens 5,0 m Abstand zwischen der geplanten Bebauung und den Nachbar-Grundstücksgrenzen auf, ausgenommen der südöstliche Teilbereich mit Grenzbebauung. Das westlich gelegene Dienstleistungsgebäude hat nach wie vor 3,0 m Grenzabstand.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Abstandsflächen der konzipierten Bebauung eingehalten werden. Das war allerdings auch schon bei der vorhergehenden Planung der Fall.

Seniorenheim:

Der Abstand des Lebensmittel-Marktes zum Gebäude des Seniorenheimes hat sich im Vergleich zur vorhergehenden Planung um 2,0 m auf jetzt ca. 12,5 m vergrößert.

Der Fußboden (EG) des Seniorenheimes liegt auf 343,48 m üNN, bei der geänderten Planung liegt der Fußboden REWE-Markt auf 345,51 m üNN, Höhendifferenz also 2,03 m.

Die Oberkante der Schallschutzwand (Höhe 2,95 m) liegt 4,98 m über Fußboden (EG) des Seniorenheimes. Der Höhenunterschied zwischen Fußboden (EG) des Seniorenheimes und der Traufhöhe des Lebensmittel-Marktes beträgt 6,25 m.

Problemstellung Einfügung:

Die Schwierigkeit bei der Einfügung des großflächigen Vollsortimenters liegt vor allem an den topografischen Gegebenheiten des Planungsareals. Der Höhenunterschied von der Bamberger Straße (347,3 m üNN) zur Wallstraße (343,0 m üNN) beträgt nämlich ca. 4,3 m. Der Fußboden des Netto-Marktes liegt auf ca. 346,67 m üNN. Auf einer Höhe von 345,51 m üNN soll der Fußboden des REWE-Marktes zu liegen kommen.

Durch das von der Bamberger Straße zur Wallstraße hin abfallende Gelände und den daraus resultierenden Aufschüttungen in Verbindung mit der 2,95 m hohen Schallschutzwand und in Verbindung mit der - im Vergleich zur vorhandenen kleingliedrigen Wohnbebauung - geplanten großflächigen Bebauung, wirkt dies auf manche betroffene Anwohner bedrückend und überdimensioniert. Besonders dann, wenn beide Lebensmittelmärkte und deren notwendige Stellplatzflächen im Zusammenhang gesehen werden.

Letztendlich ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich die Realisierung der Planung wesentlich auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld des Planungsgebietes wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist die Realisierung der vorgesehenen Bebauung vertretbar. Voraussetzung ist natürlich die Realisierung der aufgezeigten aktiven Schallschutzmaßnahmen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (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 Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) 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 das Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) und

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

Stadtplanungsamt