

STADT GEFREES

LANDKREIS BAYREUTH

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „HELSA-PARK UND EINZELHANDEL“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

27.07.2023

STADT GEFREES

vertreten durch:

Oliver Dietel
ERSTER BÜRGERMEISTER

Stadt Gefrees
Hauptstraße 22
95482 Gefrees



PLANVERFASSER



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18

D- 84034 LANDSHUT

info@voerkelius.de www.voerkelius.de

INHALT

1. ANLASS UND VERFAHREN	3
2. AUSGANGSSITUATION	5
3. PLANUNGSZIELE	5
3.1. Geltungsbereich	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.3. Grünordnung	6
4. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	8

1. Anlass und Verfahren

Die Stadt Gefrees beabsichtigt innerhalb des Gebiets des Bebauungsplans „helsa-PARK und Einzelhandel“ eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung und Erweiterung des angesiedelten Betriebs durch die 2. Änderung des Bebauungsplans zu erreichen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Die Stadt Gefrees bezweckt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung einer vorhandenen Einzelhandelsbebauung im Bereich der Bayreuther Straße auf den u.g. Flurnummern zu schaffen. Mit der vorliegenden Planung soll die verbrauchernahe Nahversorgung gesichert und verbessert werden.

Der Planungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „helsa-PARK und Einzelhandel“ (19.01.2012).

Die Änderung erfolgt für die Flurnummern 421/3, 421/4, 456/11, 456/25 und 456/26 der Gemarkung Grünstein bzw. Flurnummer 667/2, 667/5, 670 (TF) und 670/17 der Gemarkung Gefrees.

Die Bebauungsplanänderung ist als eigenständige Planung zu betrachten und ersetzt innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches alle bisherigen Zeichenerklärungen, Festsetzungen und Hinweise des bestehenden Bebauungsplans „helsa-PARK und Einzelhandel“ durch die explizit benannten Neufestsetzungen. Der rechtsgültige Bebauungsplan „helsa-PARK und Einzelhandel“ verliert im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung seine Gültigkeit.

Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung erfolgte in der Sitzung vom 27.07.2023 der Beschluss des Stadtrats der Stadt Gefrees für die 2. Änderung des Bebauungsplans „helsa-PARK und Einzelhandel“, welcher gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Es erfolgt eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der Fachbehörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB durch Offenlage vom 17.08.2023 – 18.09.2023.

Das Verfahren der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden, da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

- weniger als 20.000 m² Grundfläche zulässt,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorruft,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzes) und
- keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes liefert.

2. Änderung des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel“, Stadt Gefrees
Begründung, Vorentwurf vom 27.07.2023

Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Umweltbelange sind jedoch im Hinblick auf die Auswirkungen der Planungen zu berücksichtigen und zu erörtern. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S 1 BauGB sind Pläne bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² zudem von der Ausgleichspflicht der Eingriffsregelung freigestellt.

2. Ausgangssituation

Im gültigen Bebauungsplan „helsa-Park und Einzelhandel“ ist eine Erweiterung für einen Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 600 m²(BALL) vorgesehen.

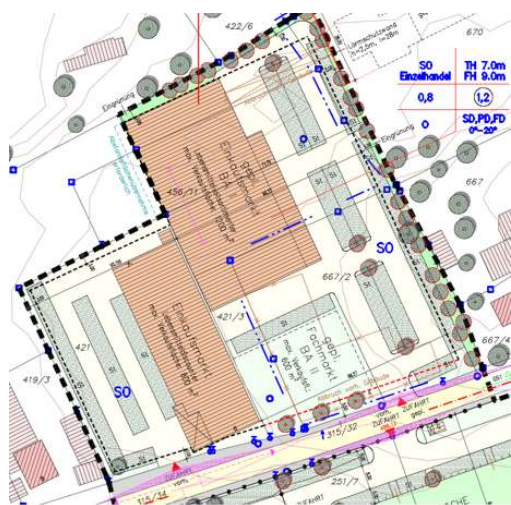
Von Seiten REWE besteht Interesse an einer Weiterentwicklung und Erweiterung im Bereich des Getränkemarktes. Durch diese Maßnahme kann das regionale Angebot deutlich breiter und somit kundenfreundlicher aufgestellt werden. Ergänzend dazu sollen auch 8 effektive Schnellladepunkte nachgerüstet werden, um auch Mitbürgern mit Elektro-Kfz eine attraktive und leistungsfähige Lademöglichkeit anzubieten.

Für diese Weiterentwicklung ist eine Verkaufsfläche von 800 m² notwendig. Deswegen ist eine Anpassung des B-Planes erforderlich.

3. Planungsziele

Die Verkaufsfläche des Getränkemarktes soll von 600 m² auf 800 m² erhöht werden. Darüber hinaus sollen 8 Schnellladepunkt nachgerüstet werden.

Die Begründung des bestehenden Bebauungsplans „helsa-PARK und Einzelhandel“ vom 19.01.2012 ist weiterhin gültig, sofern sie sich auf den räumlich begrenzten Bereich der vorliegenden Planung beziehen und sachlich von der Änderung nicht betroffen ist. Dabei gilt für die bestehenden Nutzungen der Bestandsschutz. Umweltbelange werden durch die Änderungen in der Planung nicht berührt.



Ausschnitt gültiger B-Plan „helsa-PARK und Einzelhandel“
Stand: 19.01.2012



Ausschnitt 2. Änderung B-Plan „helsa-PARK und Einzelhandel“
Stand: 27.06.2023

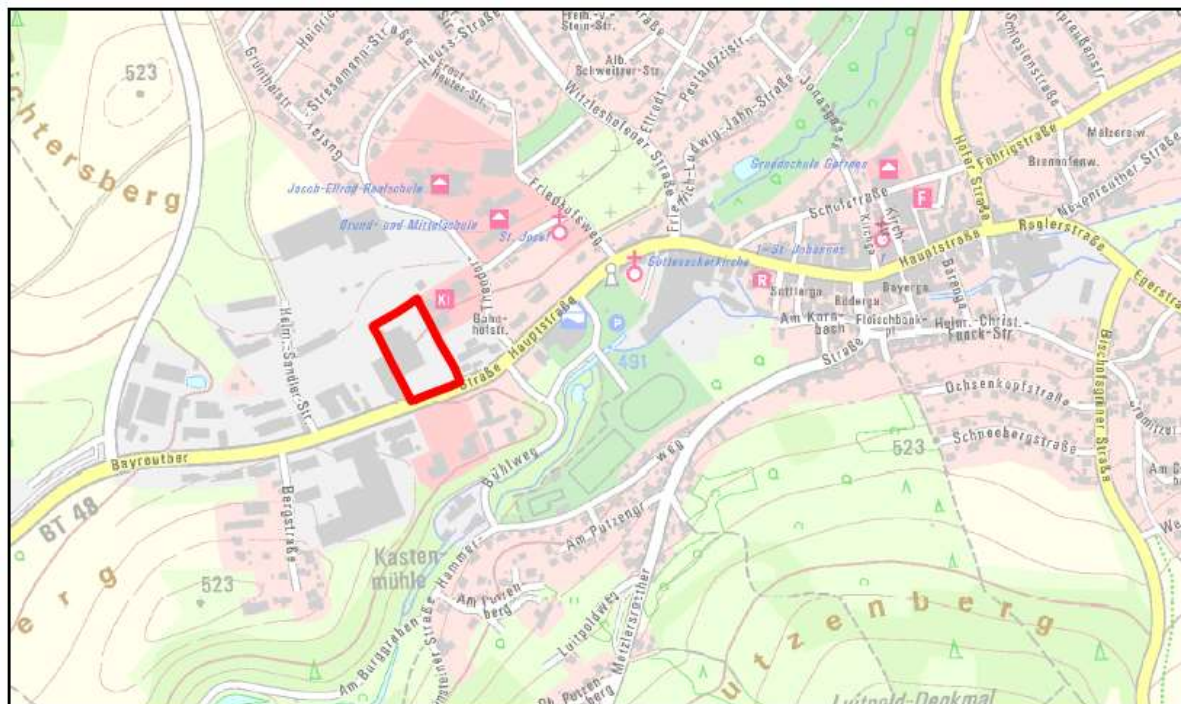
3.1. Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Der Planungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „helsa-PARK und Einzelhandel“ (19.01.2012).

Die Änderung erfolgt für die Flurnummern 421/3, 421/4, 456/11, 456/25 und 456/26 der Gemarkung Grünstein bzw. Flurnummer 667/2, 667/5, 670 (TF) und 670/17 der Gemarkung Gefrees. Der Geltungsbereich umfasst 8.947 m².

2. Änderung des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel“, Stadt Gefrees Begründung, Vorentwurf vom 27.07.2023

Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist der Übersichtskarte zu entnehmen, während die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches als Planzeichen dargestellt ist.



3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Die Festsetzung für einen Getränkefachmarkt (BAII) innerhalb des Sondergebiets (SO Einzelhandel) wird von 600m² auf 800m² angehoben:

Sondergebiet (SO Einzelhandel)

Zulässige Nutzung: Einzelhandelsmärkte und entsprechende Nebenanlagen

Maximale Verkaufsfläche: Lebensmittelvollsortimenter: 1200 m²

Maximale Verkaufsfläche: Getränkefachmarkt: **800 m²**

Das **Maß der baulichen Nutzung** bleibt unverändert.

Die **Baulinie** gemäß §23 Abs. 2 BauNVO entfällt.

In der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) in **abweichende Bauweise (a)** abgeändert.

Im SO gilt eine abweichende Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von über 50 m sowie seitlichen Grenzabständen zu den Nachbargrundstücken (Fl.Nrn. 670, 667, 667/4, 422, 422/6).

3.3. Grünordnung

In den Vorgaben zum Naturschutz wird die Formulierung von

„Im Bereich SO Einzelhandel ist entlang der Nachbargrundstücke (Fl.Nrn. 670, 667, 667/4, 422, 422/6) eine **dichte** Eingrünung mit Laubgehölzen **mit einer Breite von mind. 2,00 m** erforderlich.“

2. Änderung des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel“, Stadt Gefrees
Begründung, Vorentwurf vom 27.07.2023

zu

„Im Bereich SO Einzelhandel ist entlang der Nachbargrundstücke (Fl.Nrn. 670, 667, 667/4, 422, 422/6) eine Eingrünung mit Laubgehölzen erforderlich.“

abgeändert.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „helsa-PARK und Einzelhandel“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung einer vorhandenen Einzelhandelsbebauung im Bereich der Bayreuther Straße geschaffen.

Das Planungsgebiet liegt ca. 350 m westlich des Stadtzentrums von Gefrees. Die Gesamtfläche beträgt 8.947 m².

Die Verkaufsfläche des Getränkemarkts wird von 600 m² auf 800 m² erhöht. Dadurch kann das regionale Angebot breiter und kundenfreundlicher aufgestellt werden. Darüber sollen 8 Schnellladepunkte nachgerüstet werden.

Das Verfahren der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.