

STADT GEFREES

LANDKREIS BAYREUTH

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

BEGRÜNDUNG

Entwurf

26.10.2023

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	7
3.4. Denkmalschutz	7
3.5. Lärmschutz/Schallschutz	7
3.6. Sichtflächen	7
4. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	8
5. ANHANG 9	
5.1. Stellungnahme LRA Bayreuth, FB Brandschutz vom 18.09.2023	9
5.2. Stellungnahme LRA Bayreuth, FB Wasserrecht vom 18.09.2023	10
5.3. Stellungnahme LRA Bayreuth, Behindertenbeauftragter vom 18.09.2023	11
5.4. Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kulmbach vom 18.08.2023	11
5.5. Stellungnahme Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH, Helmbrechts vom 15.08.2023	11

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 als Maßnahme der Innenentwicklung zur Anpassung an die tatsächlichen, aktuellen Erfordernisse der Gebäudeplanung.

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, Entwurf vom 26.10.2023

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.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Anpassung an die aktuellen Erfordernisse (Gebäudeplanung).

2. Ausgangssituation

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

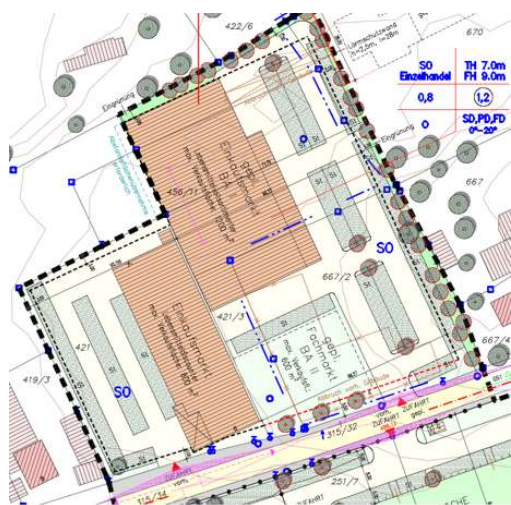
Von Seiten REWE besteht Interesse an einer Weiterentwicklung und Erweiterung im Bereich des Getränkemarktes. Durch diese Maßnahme kann das regionale Angebot deutlich breiter und somit kundenfreundlicher aufgestellt werden. Ergänzend dazu sollen auch 8 effektive Schnellladepunkte nachgerüstet werden, 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

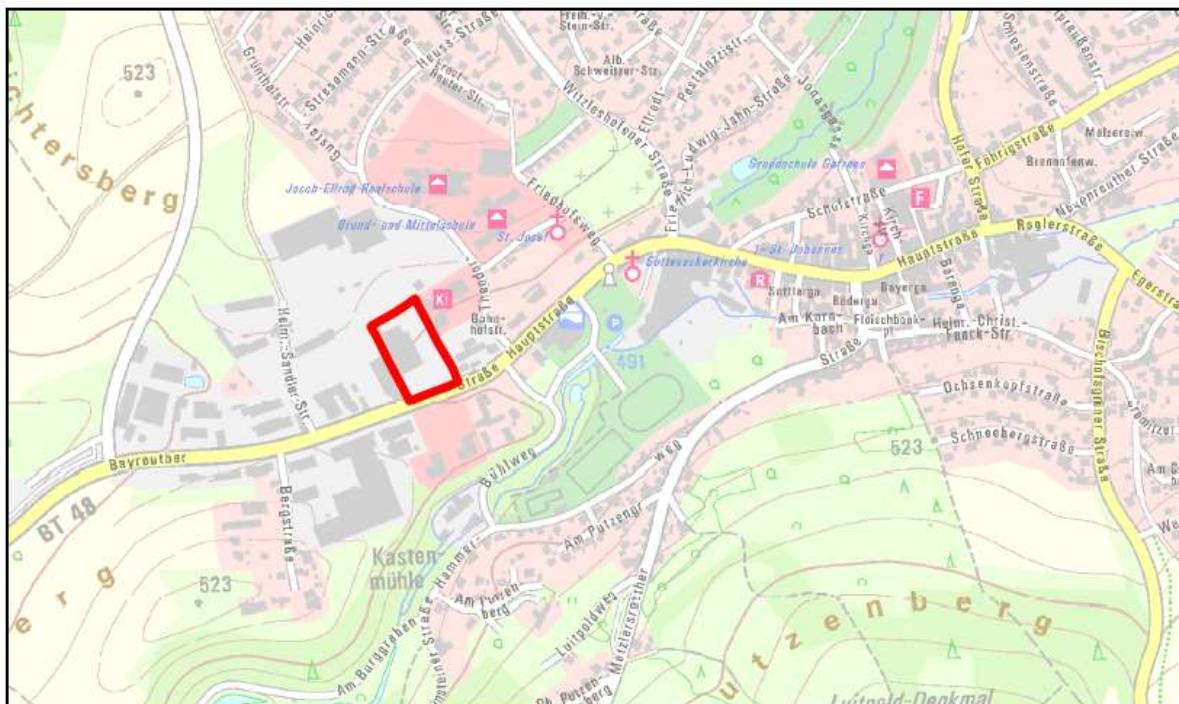
3.1. Geltungsbereich

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, Entwurf vom 26.10.2023

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:

Aus dem gültigen Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Gebäudesockel bzw. zur Geländemodellierung sowie zu den Dachformen, der Dachneigung und der Dacheindeckung übernommen, um dem Bestand gerecht zu werden.

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, da sich nur die Stellung der Gebäude verändert hat.

Die **Baulinie** gemäß §23 Abs. 2 BauNVO entfällt, da die geplanten Gebäude weit zurückgesetzt sind und davor die Parkfläche geplant ist.

In der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) in **abweichende Bauweise (a)** abgeändert, da Gebäudelängen über 50 m (s.u.) erforderlich sind.

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).

2. Änderung des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel“, Stadt Gefrees
Begründung, Entwurf vom 26.10.2023

Aus dem gültigen Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Äußeren Gestaltung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abstandsflächen, Stellplätze und Nebengebäude sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen übernommen, um dem Bestand gerecht zu werden.

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.“

zu

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

abgeändert.

Weitere Festsetzungen zu Pflanzgebot, Einfriedungen, Pflanzungen und Naturschutz bleiben unverändert.

3.4. Denkmalschutz

Aus dem gültigen Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Denkmalschutz für den Geltungsbereich übernommen.

3.5. Lärmschutz/Schallschutz

Aus dem gültigen Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Lärmschutz/Schallschutz für den Geltungsbereich übernommen.

3.6. Sichtflächen

Aus dem gültigen Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Sichtflächen für den Geltungsbereich übernommen, um dem Bestand gerecht zu werden.

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.

5. Anhang

5.1. Stellungnahme LRA Bayreuth, FB Brandschutz vom 18.09.2023

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit und Ausführung muß hierfür für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10 t ausgelegt sein. Grundsätzlich ist DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und Art. 15 Abs. 3 BayBO zu beachten.

Bei Sackstraßen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur unbehinderten Benutzung ist ein Wendepfadradius von mindestens 16 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

In Bezug auf evtl. geplante, verkehrsberuhigte Zonen wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufpflasterung, Blumen- und Pflanzkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen. Die Einhaltung der gemäß BayFwG vorgegebenen Hilfsfrist von 10 Minuten muss gewährleistet sein.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese planerisch innerhalb der Hilfsfrist vor Ort sein können. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Die notwendige Löschwassermenge ist durch den Ausbau der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen.

Wenn die notwendige Löschwassermenge über die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, ist die Löschwasserversorgung anderweitig, z. B. über unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 sicherzustellen.

Ob eine, über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich ist, hängt von der Bauweise und Nutzung der Gebäude ab und kann erst im konkreten Einzelfall festgelegt werden.

Die Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 entsprechen.

Die genannten Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz.

Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

5.2. Stellungnahme LRA Bayreuth, FB Wasserrecht vom 18.09.2023

Der überplante Bereich liegt in keinem festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Aus Sicht der Fachkundigen Stelle Wasserwirtschaft am LRA gilt generell:

- Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.
- Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe“ (siehe <https://www.landkreis-bayreuth.de/buergerservice/online-dienste-und-formulare/wasserrecht/>) anzuzeigen.
- Ölheizungen mit mehr als 1.000 Liter Heizöllagerung sind vor Inbetriebnahme von einem AwSV Sachverständigen prüfen zu lassen.

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer vorübergehend gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine vorübergehende Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

Schmutzwasser: Die wasserrechtliche Erlaubnis der Kläranlage Gefrees ist bis zum 31.12.2041 gültig. Für die wasserrechtliche Erlaubnis der Mischwasserbehandlungsanlagen stehen derzeit noch Nachbesserungen in den Antragsunterlagen durch die Gemeinde Gefrees aus, welche u.a. speziell den hohen Fremdwasseranteil betreffen. Für die wasserrechtliche Erlaubnis der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen liegt mittlerweile das wasserwirtschaftliche Gutachten vor.

Hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung teilte das Wasserwirtschaftsamt Hof im Schreiben vom 01.06.2022 das Einverständnis mit der Ableitung des Abwassers zur Kläranlage Gefrees mit.

Niederschlagswasser: Ob die Erschließung hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung gesichert ist, ist unklar.

Ob die Leistungsfähigkeit der Mischwasserbehandlungsanlagen bei vollständiger oder zumindest teilweiser Einleitung des Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation in ausreichendem Maße gegeben ist, ist unklar. Auch hier wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Hof vom 01.06.2022 verwiesen.

Darin heißt es sinngemäß, dass das zu erschließende Gebiet im Rahmen des durchgeführten Zulassungsverfahrens berücksichtigt werden muss. Ist dies nicht der Fall, muss nachgewiesen werden, dass eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation keine negativen Folgen hinsichtlich der Gewässerbenutzung haben darf. Insofern wird von unserer Seite ausdrücklich auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Hof im Rahmen der aktuellen Beteiligungsrunde verwiesen.

Unabhängig davon erfolgte aus unserer Sicht noch keine ausreichende Auseinandersetzung mit den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG. Vor Allem in Bezug auf den hohen Fremdwasseranteil wäre eine ortsnahe Versickerung oder Einleitung in den Vorfluter einer Beseitigung mittels Schmutzwasserkanal vorzuziehen.

2. Änderung des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel“, Stadt Gefrees
Begründung, Entwurf vom 26.10.2023

Ferner geht aus der Begründung nicht hervor, ob sich mit einer Einleitung in die nahe gelegenen Oberflächengewässer auseinandergesetzt wurde, bzw. aus welchen Gründen eine solche ausscheidet.

Schon bei Aufstellung des Bauleitplans muss sich die Gemeinde zudem im Rahmen einer Baugrunduntersuchung mit dem grundsätzlich bestehenden Spielraum bei einer ortsnahen, dezentralen Versickerung (z.B. Grundwasserflurabstand, Durchlässigkeit des Bodens, Abstände zum Schutz vor Vernässungsschäden) beschäftigen.

In welchem Umfang diese erfolgte, ist uns nicht bekannt. Der Begründung lässt sich nur entnehmen, dass nicht genau bekannt ist, wie hoch das Grundwasser ansteht.

5.3. Stellungnahme LRA Bayreuth, Behindertenbeauftragter vom 18.09.2023

Durch die Erweiterung des Bestandgebäudes darf sich die Zahl der barrierefreien Parkplätze nicht reduzieren; ggf. könnten die Umgestaltungen auch dazu genutzt werden, die Anzahl der barrierefreien Parkplätze zu erhöhen oder deren Lage auf dem Gelände zu verbessern. Grundsätzlich müssen barrierefreie Parkplätze in größtmöglicher Nähe zu den Haupteingängen liegen.

5.4. Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kulmbach vom 18.08.2023

Siehe Beilage A01

5.5. Stellungnahme Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH, Helmbrechts vom 15.08.2023

Wir dürfen auf unsere vorhandenen Gasleitungen im Bereich des o. g. Bebauungsplanes verweisen. In der Anlage haben wir Ihnen einen Übersichtsplan beigefügt. Dieser ist nur für Planungszwecke bestimmt und darf daher nicht an Dritte weitergeleitet werden.

Bei Baumaßnahmen im Näherungsbereich unserer Gasleitungen ist unsere Anweisung zum Schutz von Versorgungsanlagen zu beachten. Diese ist auf unserer Homepage www.luk-helmbrechts.de unter „Netze“ zu finden. Für Fragen steht Ihnen unser Herr Dilsch unter der Tel. Nr. 09252 704-150 gerne zur Verfügung.