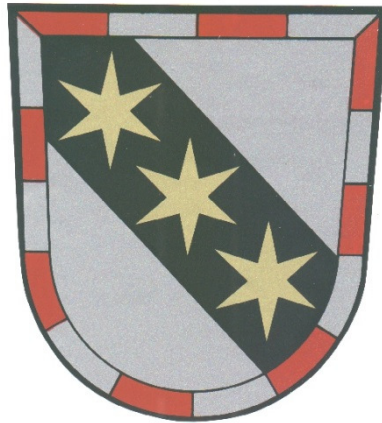


Gemeinde Speichersdorf, Lkr. Bayreuth

1. Änderung Bebauungsplan „GE Weidener Str.“ (Nr. 38)



Begründung und Umweltbericht

Planfassung vom 18.12.2017

Verfasser:



ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. (FH) WOLFGANG SCHULTES
PECHHOFER STRASSE 18, 92655 GRAFENWÖHR
TEL. 09641/925141 - FAX. 09641/925142

INHALT

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung der Änderung	4
3. Beschreibung des Plangebietes	4
4. Geltungsbereich	4
5. Erschließung	5
6. Flächennutzungsplan	5
7. Darstellungen im Plan	5

B) Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung 6

Anhang

Übersichtskarten (Quelle: BayernAtlas)

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat am 22.03.2010 den Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Weidener Straße“ als Satzung beschlossen. Dem damaligen Beschluss sind umfangreiche Überlegungen und Vorermittlungen vorausgegangen. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang auch ein Fachbüro mit der Erstellung eines Gutachtens zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben beauftragt.

Schon damals war es erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde Speichersdorf, auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 224 der Gemarkung Kirchenlaibach die Einzelhandelsgrundversorgung zu sichern und das entsprechende Angebot auf diesem sehr verkehrsgünstig gelegenen Grundstück zu konzentrieren.

Aus diesem Grund hat man den Geltungsbereich des Bebauungsplans auch in zwei unterschiedliche Arten der Nutzung unterteilt (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO). Im Bereich des Gebiets GE 1 (Flst.-Nr. 224) ist großflächiger Einzelhandel zulässig, im Bereich des Gebiets GE 2 (Flst.-Nr. 227) ist dieser wiederum ausgeschlossen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans haben sich im Bereich des Gebiets GE 1 mehrere Einzelhandelsunternehmen angesiedelt (z.B. Vollsortimenter wie REWE, Discounter wie NORMA), die untereinander von Synergie- bzw. Koppelungseffekten profitieren.

Mittlerweile hat sich das städtebauliche Ziel etwas weiterentwickelt. Ein Drogeriemarkt, der mit seinem Angebot zur Sicherung der Grundversorgung beitrug, hat aufgrund seiner Insolvenz das Vertragsverhältnis mit dem Grundstückseigentümer gekündigt. Es besteht nun die Befürchtung, dass andere Nutzungsarten das ursprünglich verfolgte städtebauliche Ziel der Konzentration von verschiedenen Einzelhandelsflächen zunichtemachen. Eine planerische Feinsteuerung ist deshalb erforderlich.

Durch persönliche Vorsprachen im Rathaus, durch Presseberichte (*zuletzt im Nordbayerischer Kurier vom 05.01.2016*) und im Rahmen von Bürgerversammlungen wurden von den Bürgerinnen und Bürgern die Aufrechterhaltung eines nachfragegerechten Angebots und eine Stärkung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts gefordert.

Die Gemeinde möchte dem berechtigten Wunsch aus der Bürgerschaft nachkommen. **Deshalb soll der vorhandene Einzelhandelsstandort weiter gestärkt und das vorhandene Gebiet GE 1 in ein Sondergebiet „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) weiterentwickelt werden.**

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets als Einzelhandelsstandort soll auch weiterhin gewahrt bleiben. Zu diesem Zweck ist die Änderung der Art der Nutzung in diesem Teilbereich erforderlich. Änderungen der Verkaufsfläche sind nicht Gegenstand dieser Änderung.

Zudem besteht die Befürchtung, dass bei der Ansiedlung anderer bzw. unverträglicher Nutzungen städtebaulich nicht erwünschte Ergebnisse erzielt werden. So hat in vielen Fällen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten zu einer Verzerrung des Mietpreisgefüges und zu einem Imageverlust geführt, was letztlich im ganzen Gewerbegebiet - entgegen der ursprünglich von der Kommune angestrebten städtebaulichen Konzeption - einen sog. „Trading-Down-Effekt“ in Gang gesetzt hat. Dies führt in der Folge zu einer Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben und damit einhergehend zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt, bis hin zum gänzlichen Verlust der ortsnahen Versorgungsfunktion.

Auch die nutzungstypischen langen Öffnungszeiten von Spielhallen lassen Konflikte mit der nahen Wohnbebauung befürchten. Ziel der Bebauungsplanänderung ist folglich auch, dass die Gefährdung dieses hochwertigen Gewerbebestandes durch die Ansiedlung von unverträglichen Nutzungen vermieden wird und das die Gewerbeflächen weiterhin für die verschiedenen

Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung stehen. Die ursprünglich beabsichtigte Gebietstypik in diesem Bereich, mit dem Schwerpunkt auf dem Einzelhandel, soll bestehen bleiben.

Zur Sicherung der Planung hat die Gemeinde Speichersdorf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbegebiet Weidener Straße“ eine Veränderungssperre erlassen.

2. Beschreibung der Änderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist keine Erhöhung der bisher zulässigen Verkaufsflächen verbunden. Es wird lediglich die Art der Nutzung des Baugebietes geändert.

Diesbezüglich ist auch auf das vorliegende „Gutachten zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes in Speichersdorf“ vom 21.08.2009 der RRV-Gesellschaft für Raumanalysen, Regionalpolitik und Verwaltungspraxis mbH, Kulmbach hinzuweisen, welches hinsichtlich relevanter Verkaufsflächen im übertragenen Sinne zu abschließend positiver Bewertung führt.

Die von den festgesetzten Verkaufsflächen abweichenden und bereits bestandskräftig genehmigten Nutzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Es sind dies im bisherigen Bestand mit heutigem Stand:

Lebensmittel:	2.313 m ² Verkaufsfläche (Ist-Bestand Rewe und Norma)
Textilien:	320 m ² Verkaufsfläche (Ist-Bestand NKD)
Sonderposten:	420 m ² Verkaufsfläche (Ist-Bestand TEDI)
Drogerie:	345 m ² Verkaufsfläche (Ist-Bestand Leerstand)

3. Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Speichersdorf gehört dem Landkreis Bayreuth an und liegt, ca. 15 km süd-östlich der Kreisstadt und damit im süd-östlichen Randbereich des Plangebietes Regionalplan Oberfranken-Ost (5).

Das Plangebiet selbst liegt am nördlichen Ortsrand von Speichersdorf.

Wohn- und Gewerbeflächen schließen in unmittelbarer Umgebung an.

Ca. 100 m nördlich des Areals tangiert die Bundesstraße B 22 als überregionale Hauptverbindung Speichersdorf.

Die Namen gebende Weidener Straße verläuft wenige Meter südlich des Gewerbegebietes.

Die beschriebene Lage des Plangebietes ist im beiliegenden Anhang ersichtlich.

Das Plangebiet selbst unterliegt bereits heute der vollständigen Nutzung als Gewerbegebiet.

4. Geltungsbereich

Der dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich gibt den räumlichen Umgriff der hier behandelten Änderungen wieder. Außerhalb des hier dargestellten Geltungsbereiches gelten die Regelungen des bisherigen Bebauungsplanes vom 08.03.2010 unverändert weiter.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich damit einzig auf die Flurnummer 224 Gemarkung Kirchenlaibach und umschließt eine Gesamtfläche von ca. 1,36 ha.

5. Erschließung, Infrastruktur

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist über die vorhandenen Erschließungsanlagen grundsätzlich vorhanden und als solche gesichert.

Primäre infrastrukturelle Maßnahmen werden mit der Baugebietsänderung daher nicht ausgelöst.

6. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Speichersdorf entwickelt und über diesen abgedeckt.

Soweit infolge der Änderung des Bebauungsplanes auch Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich werden, werden diese seitens der Gemeinde Speichersdorf, möglichst im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB, vollzogen.

7. Darstellungen im Plan

Die getroffenen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, soweit erforderlich, in Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechend dargestellt.

B) Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine geänderten Auswirkungen für die Umwelt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 BauGB werden damit nicht berührt. Die Erstellung eines detaillierten Umweltberichtes wird insofern nicht erforderlich.