

# Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans

## Stadt Hollfeld – Landkreis Bayreuth

Entwurf: erstellt November 2011

Fassung: 17. November 2011

Geändert / ergänzt: 01. Juni 2012 (Beteiligung TÖB gem. §4 Abs. 1 BauGB)

**Stadt Hollfeld**  
Marienplatz 18  
96142 Hollfeld



Maximilian Kufner, Dipl.-Ing (FH)

### **Vorhabenträger:**

Fa. Krause Bauträger Holding GmbH  
Wittelsbacherring 19  
95444 Bayreuth

### **Planfertiger Bebauungsplan:**

Architekturbüro Kufner  
Obergräfenthal 4  
95463 Bindlach  
Tel. 09208 – 9502  
Fax. 09208 – 9504

## Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Flächennutzungsplan
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes
  - 3.1 Lage, Größe
  - 3.2 Topographie, Klima, Luft
  - 3.3 Derzeitige Nutzung
4. Auswirkungen auf Schutzgüter Natur und Landschaft
  - 4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume
  - 4.2 Schutzgut Wasser
  - 4.3 Schutzgut Boden
  - 4.4 Schutzgut Klima / Luft
  - 4.5 Schutzgut Landschaftsbild
  - 4.6 Schutzgut Mensch
  - 4.7 Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung
5. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung
  - 5.1 Allgemeine Betrachtung
  - 5.2 Interkommunale Abstimmung, Innenstadtverträglichkeit
6. Zusammenfassung

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im Kreuzungsbereich der Bamberger Straße (B22) / Am Weiherer Weg, direkt am Ortseingang der Stadt Hollfeld. Hier besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 18 "Hollfeld - Nord" soll in einem Teilbereich geändert werden.

Für die geplante Nutzung ist es notwendig, das bestehende Gewerbegebiet GE-1 und einen Teilbereich des Gebietes GE-2 in Sondergebiete umzuwandeln. Hier soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entstehen und ein weiteres für das Ärztehaus. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 1359 und eine Teilfläche der Flurnummer 1360, Gemarkung: Hollfeld.

Die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans erfolgte im Zuge der Untersuchung einer möglichen Umsiedlung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters. Der momentane Standort dieses Discounters bietet keine Möglichkeit der Erweiterung bzw. der Modernisierung des bestehenden Gebäudes.

Des Weiteren ist es geplant, ein Ärztehaus in das Baugebiet zu integrieren. Hier besteht großes Interesse seitens der Bevölkerung und der Stadt, ein Ärztehaus in der Stadt Hollfeld zu verwirklichen. Dieses würde auch für die umgebenden Gemeinden und Ortschaften eine Verbesserung der ärztlichen Versorgung bedeuten.

Für eine langfristige Entwicklung der Stadt Hollfeld hin zu einem möglichen Mittelzentrum in landesplanerischer Sicht ist eine qualifizierte Grundversorgung für den Nahbereich, teilweise auch für den Nahbereich benachbarter Kleinzentren gefordert. Eine Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums würde aus Handelssicht zur langfristigen sicheren Erreichung dieses Zieles beitragen.

Um das Änderungsverfahren des Bebauungsplans zu realisieren, muss auch der bestehende Flächennutzungsplan geändert werden. Dies soll im Parallelverfahren abgewickelt werden.

## 2. Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist bereits ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorhanden. Dieser wird im Bereich des Plangebietes geändert. Es werden zwei Sondergebiete (SO-1 und SO-2) für den Bereich ausgewiesen. Im Sondergebiet SO – 1 soll das angesprochene Ärztehaus entstehen. Im Sondergebiet SO – 2 werden Flächen für Einzelhandel ausgewiesen. Aus dem geänderten Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Hollfeld - Nord“ entwickelt.

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

#### 3.1 Lage, Größe

Das Baugebiet liegt direkt am Ortseingang der Stadt Hollfeld. Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet mit der Größe von ca. 17.820 m<sup>2</sup> (1,78 ha) auf den Flurnummern 1359 und 1360 Tfl. (Gemarkung: Hollfeld). Das Planungsgebiet hat eine mittlere Breite von ca. 120 m und eine mittlere Tiefe von ca. 125 m.

#### **Es wird begrenzt:**

Im Norden

- bestehendes Gewerbegebiet GE – 2 VI

Im Osten

- bestehendes Gewerbegebiet GE – 2 VI und bestehende Bebauung im Gewerbegebiet GE - 1

Im Westen

- Bamberger Straße (Bundesstraße B22)

Im Süden

- Gemeindestraße Am Weiherer Weg, best. Wohnbebauung

#### 3.2 Topographie, Klima, Luft

Das Gewerbegebiet mit seinen bestehenden Hallen liegt am Ortseingang der Stadt Hollfeld auf ca. 395.00 m ü. NN. Die Umgebung des Planungsgebietes ist hauptsächlich geprägt von Wohn- und Gewerbebauten.

Da im bestehenden Gewerbegebiet GE – 1 bereits eine Bebauung vorhanden ist, bzw. vorhanden war, kann davon ausgegangen werden, dass keinerlei schützenswerte Natur – oder Lebensräume für Kleintiere oder Insekten tangiert werden.

Die lufthygienischen Verhältnisse im betreffenden Gebiet werden durch die Nähe zur Bundesstraße B22 kaum beeinflusst. Das bereits ausgewiesene Gewerbegebiet GE-1 hat als Auflage, dass ausgehende Immissionen die zulässigen Werte eines Mischgebietes einhalten.

#### 3.3 Derzeitige Nutzung

Das gesamte Gelände war mit den Gebäuden und den zugehörigen Außenanlagen eines Möbelbetriebes bebaut. Teilbereiche der Bebauung, sowie die Erschließungsstraßen und Parkplätze wurden bereits abgebrochen. Die verbleibenden baulichen Anlagen werden im Zuge der weiteren Planung abgebrochen.

## 4. Auswirkungen auf Schutzgüter Natur und Landschaft

Um die bestehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung unterschiedliche Maßnahmen berücksichtigt:

### 4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Im Zuge der Bebauung wird eine gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen erfolgen. Hier werden heimische Gehölze und Bäume mit dem entsprechenden Unterbewuchs eingebaut.
- Im Bereich der Stellplätze werden Parkplatzbäume in angemessener Anzahl gepflanzt

### 4.2 Schutzgut Wasser

- Die geplanten Baukörper haben keinerlei Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### 4.3 Schutzgut Boden

- Die Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt. Somit ist eine teilweise Versickerung des Oberflächenwassers in diesen Bereichen sichergestellt.

### 4.4 Schutzgut Klima/Luft

- Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Fläche, die bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen war. Durch die neue Nutzung ist nicht zu erwarten, dass sich die Auswirkungen auf Schutzgut Klima und Luft verschlechtern.

### 4.5 Schutzgut Landschaftsbild

- Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Das Landschaftsbild wird durch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaftselemente geprägt. Diese Definition bezieht sich in der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) auf Sanierungsbereiche, Ortsabrundungen, Industrie- und Gewerbegebiete ohne Eingrünung und ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften.
- Der gesamte Bereich erhält straßenseitig umlaufend einen Grünstreifen von ca. 15,00 m bepflanzt mit heimischen Hölzern und Solitäräumen. Durch diese Eingrünung fügt sich das Planungsgebiet als Ganzes gut in die Umgebung ein. Das bestehende Landschaftsbild wird somit nicht tangiert.

#### **4.6 Schutzgut Mensch – barrierefreies Bauen**

- Die Alterspyramide unserer Bevölkerung hat sich erheblich verändert. Es werden immer mehr Mitbürger immer älter, daraus ergibt sich ein ständig steigender prozentualer Anteil der 65jährigen und älteren Menschen in der Gesamtbevölkerung. Deshalb müssen die baulichen Anlagen für alle Menschen barrierefrei benutzbar sein. Die Nutzer müssen in die Lage versetzt werden, von fremder Hilfe weitgehend unabhängig zu sein.
- Bewegungsflächen sind nach dem Mindestplatzbedarf der Rollstuhlbenutzer zu bemessen. Dies gilt insbesondere für WC – Anlagen.
- Alle Gebäudeebenen müssen stufenlos, gegebenenfalls mit einer Rampe oder einem Aufzug, zu erreichen sein.
- Untere Türanschläge und –schwelle sind grundsätzlich zu vermeiden. Soweit sie technisch unbedingt erforderlich sind, dürfen sie nicht höher als 2cm sein.
- Die Steigung von Rampen darf nicht mehr als 6% betragen. Bei einer Länge von mehr als 6.00 m ist ein Zwischenpodest von mindestens 1.50m erforderlich. Die Rampe und das Zwischenpodest sind beidseitig mit 10cm hohen Randabweisern zu versehen. Die Rampe ist ohne Quergefälle auszubilden.
- 1% der Stellplätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze müssen nach DIN 18025-1 gestaltet sein.
- Zur rollstuhlgerechten Nutzung sollte die Höhe von Tresen, Serviceschaltern, Verkaufstischen und von Bedieneinrichtungen (z.B. Schalter, Toilettenspüler, Briefeinwurf- und Codekartenschlitze, Klingel, Bedienungselemente kraftbetätigter Türen, Notrufschalter) 85 cm betragen.
- Öffentlich zugängliche Gebäude oder Gebäudeteile und ihre Außenanlagen sind mit Orientierungshilfen auszustatten.

#### **4.7 Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung**

- Eingrünung mit Festsetzungen, z.B.: Anpflanzung naturnaher Hecken
- Pflanzung von heimischen Stellplatzbäumen mit zugehörigem Unterbewuchs

## **5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Allgemeine Betrachtung**

Das bestehende Gewerbegebiet „Hollfeld Süd“ ist bereits im Wesentlichen bebaut. Es war somit notwendig das bestehende Gewerbegebiet „Hollfeld Nord“ auszuweisen. Dies erfolgte mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Hollfeld - Nord“. Ein Teilbereich des Baugebietes wurde auch mit Gewerbebetrieben bebaut. Eine Gewerbeeinheit auf einer Teilfläche des

Planungsgebietes, Flurnummer 1359, steht leer und soll für die Ansiedlung von Fachmärkten abgebrochen werden.

Die Bedeutung der betroffenen Fläche für den Naturhaushalt ist gering. Dies ist darauf zurückzuführen, dass auf der zu beplanenden Fläche bereits eine Nutzung als Gewerbegebiet vorhanden und auch mit den entsprechenden Gewerbebauten bebaut war und teilweise noch ist.

Der vorgesehene Standort für das Fachmarktzentrum und das Ärztehaus ist insofern günstig, da das Planungsgebiet in der Nähe vom Zentrum der Stadt Hollfeld liegt und leicht zu Fuß erreichbar ist.

Alternative Standorte stehen in dieser Größe und Lage in Hollfeld nicht zur Verfügung, die Planung selbst erscheint mit Ihren Festsetzungen und Darstellungen soweit schlüssig.

## **5.2 Interkommunale Abstimmung, Innenstadtverträglichkeit**

Im Hinblick auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern wurde festgestellt, dass die Stadt Hollfeld zur Erreichung des Standes eines Mittelzentrums grundsätzlich ein geeigneter Standort für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums ist. Es wird darauf verwiesen, dass sich der momentane Lebensmittelbesatz in Hollfeld auf das südliche Stadtgebiet konzentriert. In der Innenstadt ist aktuell kein Nahversorgungsbetrieb angesiedelt, lediglich Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Das geplante Nahversorgungszentrum sorgt für eine bessere räumliche Verteilung des nahversorgungsrelevanten Angebotes und damit eine Verbesserung der Versorgung des nördlichen Stadtgebietes.

Negative Auswirkungen für den Nah- und Verflechtungsbereich des Einzelhandels sind nicht zu erwarten, da hier relativ geringe Sortimentsüberschneidungen vorliegen und in der Innenstadt kein Nahversorgungsbetrieb mehr ansässig ist.

Raumordnerische Belange werden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Ein gesondertes Raumordnungsverfahren ist daher nicht erforderlich. Die sortimentspezifische Überprüfung der einzelnen Einzelhandelsflächen des Nahversorgungszentrums hat ergeben, dass die vorgesehenen Nutzungen eine raumverträgliche Verkaufsflächengröße nicht überschreiten und somit offensichtlich mit den einschlägigen Erfordernissen der Raumordnung in Einklang stehen.

Die Verträglichkeit der Errichtung eines Nahversorgungszentrums wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH aus München erstellt. Dieser Bericht ist auch als Grundlage für Konzipierung der Verkaufsflächengrößen herangezogen worden.

Folgende Verkaufsflächengrößen sind gemäß des Untersuchungsberichts vom September 2011 für das geplante Fachmarktzentrum als vertretbar einzustufen:

- Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.250m<sup>2</sup>
- Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 799m<sup>2</sup>
- Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von max. 100m<sup>2</sup>
- Fachmarkt (Fachmärkte) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 350m<sup>2</sup>
- Apotheke

## 6. Zusammenfassung

Es ist geplant einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Hollfeld - Nord“ einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Fläche auf Flurnummer 1359 und 1360 Teilfläche soll die Nutzung als Sondergebiet erhalten. Es handelt sich hierbei um Flächen, die bereits als Gewerbegebiet GE – 1 und GE – 2 genutzt werden. Das gesamte Sondergebiet soll in zwei Bereiche aufgeteilt werden. Im SO – 1 soll laut der bestehenden Planung ein Ärztehaus entstehen. Dieses hätte für die Stadt Hollfeld und die umliegenden Gemeinden einen hohen Stellenwert. Es würde die ärztliche Versorgung und die Lebensqualität der gesamten, näheren, Umgebung verbessern. Auch die Ausweisung des Sondergebietes SO – 2 trägt zu einer Verbesserung der momentanen Situation in Sachen Lebensmittelversorgung bei. In der Innenstadt und dem bestehenden Gewerbegebiet im Süden von Hollfeld gibt es keine Möglichkeiten weitere Einzelhandelsgeschäfte anzusiedeln. Auch eine Modernisierung oder Vergrößerung der bestehenden Einzelhandelsflächen lässt sich nur schwerlich bewerkstelligen. Aufgrund dieser Tatsachen ergibt sich die Notwendigkeit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Hollfeld - Nord“.

Eine Untersuchung des Planungsgebietes anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist in diesem Fall nicht notwendig. Es handelt sich lediglich um eine Änderung der Nutzung eines Teilbereichs eines bestehenden Bebauungsplans. Hierfür wurden bereits entsprechende Ausgleichsmaßnahmen getätigt. Im Rahmen der Neuplanung werden die entsprechenden Begrünungsmaßnahmen durchgeführt um eine ansprechende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebietes zu erreichen.

Als Fazit ist festzustellen, dass von der geplanten Baumaßnahme keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Es wurden alle relevanten Umweltbelange bereits im Bauleitverfahren zum bestehenden Bebauungsplan behandelt. Der Entwurf stellt in seiner Gesamtheit eine ökologisch verträgliche Planung dar.