ROF-SG34-8314.3-206-8-2

Gemeinde Weitramsdorf, Landkreis Coburg
Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Weitramsdorf Ost" und 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Vermerk
Stellungnahme des SG 34 Städtebau der Regierung von Oberfranken im Rahmen des o.g. Beteiligungsverfahrens

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel Weitramsdorf Ost" und der 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Weitramsdorf macht das SG 34 Städtebau der Regierung von Oberfranken folgende Anregungen und Hinweise:

- Die Gemeinde Weitramsdorf beabsichtigt, eine bislang gewerblich genutzte Brachfläche am nord-östlichen Rand des Ortsteils Weitramsdorf planungsrechtlich für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Einzelhandels vorzubereiten.
  Geplant scheinen der Neubau eines Rewe-Marktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.199 m², eines Backshops (max. 80 m² Verkaufsfläche), eines eigenständigen Getränkemarktes (max. 550 m² Verkaufsfläche) sowie insgesamt 83 Stellplätzen.
  Hierfür sollen sowohl im Bebauungsplan als auch im Flächennutzungsplan Sondergebietsflächen Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt werden.
  Für den Geltungsbereich von 7.779 m² liegt aktuell kein Bebauungsplan vor. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

- Die Wiedernutzung einer Brachfläche im Sinne des Flächensparens wird ausdrücklich begrüßt. Gleichwohl möchten wir dringend anregen, weitergehende Festsetzungen zur Sicherung von Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf das Klima zu treffen:

  - Festsetzung der Ausführung als Gründach (extensive Dachbegrünung) mit paralleler Nutzung der Dachflächen zur Stromerzeugung.
    Die Einzelhandelsnutzung lässt einen hohen Strombedarf für Heizung, Kühlung und techn. Anlagen (Gefrier- und Kühlanlagen) erwarten, der bestenfalls vor Ort mittels PV-Anlage erzeugt werden sollte. Die großflächige, ohnehin als Flach- oder Pultdacht geplante Dachfläche (max. 10° Dachneigung) scheint hierfür sehr gut geeignet.
    Gründächer sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere, tragen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und wirken sich positiv auf das Lokalklima aus, dies insbesondere vor dem Versiegelungsgrad von 80 %.
    Darüber hinaus ergeben sich aus der Kombination von Gründach und PV-Anlage (Solares Gründach) Synergieeffekte (u.a. höherer Wirkungsgrad der Solarzellen durch Kühleffekt der Begrünung).

- Auch sollten Möglichkeiten der Fassadenbegrünung geprüft und verbindlich festgesetzt werden.

- Der Erhalt der an der nord-östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Hecke erscheint insbesondere im Bereich des Baufeldes (Abbruch und Neubau) wenig realistisch. Wir bitten die Festsetzung zu überprüfen und ggf. anzupassen.

- Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für die Stellplätze wird begrüßt.

- Weiter bitten wir die Festsetzungen zu Werbeanlagen zu überprüfen und im Sinne des Landschafts- und Ortsbildes zu überdenken (freistehende Werbeanlagen auf dem Dach mit bis zu 2 m Höhe? Werbepylon mit einer Breite von 4,5 m?). Das Bauwerk samt Werbeanlagen prägt zukünftig den Ortseingang von Weitramsdorf. Aufgrund der guten Lage und fehlender Konkurrenz scheint eine angepasste und bestenfalls in die Fassade integrierte Werbung ausreichend.

- Die Begründung zum Änderung des Flächennutzungsplans enthält bereits eine Vorhabenplanung (S. 12). Wir möchten daher auf die Möglichkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB hinweisen. Dieses Planungsinstrument bietet weitergehende Festsetzungs- und Regelungsmöglichkeiten als der vorliegende Angebots-Bebauungsplan und geht mit einer Durchführungsfrist einher. Die Ausgestaltung des Bauvorhabens wäre zudem im Vorhaben- und Erschließungsplans bereits detailliert geregelt, so dass das Bauvorhaben und deren Wirkungen deutlich besser beurteilt werden könnten.
  Da es sich aktuell um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, ist die Umsetzung des Vorhabens nicht gesichert.

Bayreuth, 11.01.2023
Regierung von Oberfranken
ROF-SG34 (Regierung von Oberfranken - Sachgebiet 34)

Maier
Bauoberrätin