

Planungsstand Posteläcker

Zwischenbericht zum Bürgerbeteiligungsprozess B 4.o / ISEK

Das vorliegende Dokument beschreibt die Vorgehensweise zur Entwicklung der Freifläche Posteläcker, den vom Gemeinderat verabschiedeten Planungsstand (11/2015) sowie den Abgleich mit den Bürgeranregungen aus den Foren und Werkstätten.



Gefördert von

Bayerisches Staatsministerium des
Innen für Bau und Verkehr



WF, HR, BZ
01.06.2016 / V 1.0



Herausgeber:

**Gemeinde Bubenreuth,
Birkenallee 51, 91088 Bubenreuth**

Bubenreuth, im Mai 2016

Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	4
1. Vorgehensweise	5
2. Vorschläge und Entwürfe aus dem Bürgerbeteiligungsprozess B 4.o.....	10
3. Umsetzungsprozess	12
a) Hochwasserschutzmaßnahme „Hanggraben“	13
b) Entwässerungsanlage im Trennsystem	15
c) Verkehrserschließung.....	15
d) Radweg.....	17
e) Seniorenwohnen	18
f) Rathaus.....	19
g) Lärmschutzanlage.....	19
h) Sportanlagen	22
4. Zeitplan.....	23
5. Kosten- und Finanzierungsplan	25
Zusammenfassung.....	25
Literatur.....	27

Einleitung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung im Projekt Bubenreuth B 4.o / ISEK haben die Bürgerinnen und Bürger in Bürgerforen und Bürgerwerkstätten insbesondere zur Entwicklung der Freiflächen „Hoffeld“ und „Posteläcker (Die Mitte)“ zahlreiche Ideen und Bürgerentwürfe eingebracht. Die Dokumentation der Bürgervorschläge sind unter <http://www.ew-bubenreuth.de/html/buergerentwuerfe.html> hinterlegt. Die Abbildung 1 zeigt die Lage der Freiflächen „Posteläcker“ und „Hoffeld“ in der Gemarkung Bubenreuth.

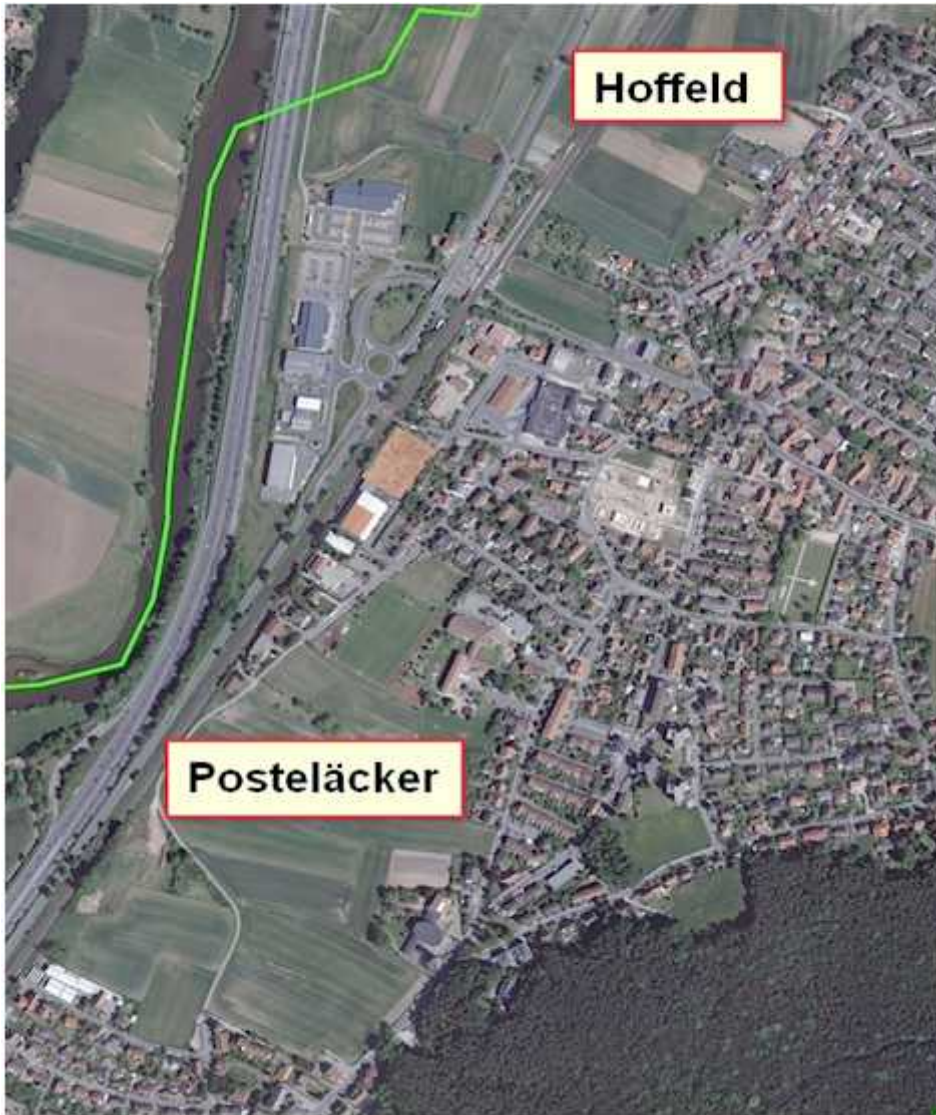


Abbildung 1: Lage Posteläcker und Hoffeld

Der Bürgermeister, der Gemeinderat und die Verwaltung haben sich intensiv mit den Bürgervorschlägen aus den Bürgerforen und -werkstätten in mehreren Gemeinderatssitzungen¹ und einer Gemeinderatsklausur² auseinandergesetzt, zusätzliche Fachgutachten eingeholt und die notwendigen Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern geführt. Das vorliegende Dokument beschreibt den Planungstand „Posteläcker“, Stand Mai 2016. Der Planungstand „Hoffeld“ ist unter http://www.ew-bubenreuth.de/Status-Hoffeld_V0-3_2016-03-01.pdf nachzulesen.

¹ /4/ Niederschrift zu TOP 068 vom 08.12.2015

² /3/ Niederschrift Gemeinderatsklausur vom 28.11.2015

1. Vorgehensweise

Das Entwicklungsgebiet „Posteläcker“ (eigentlich „Postel- und Steinäcker“, im Weiteren jedoch kurz „Posteläcker“) weist eine Fläche von ca. 15 ha aus und ist gegen Osten leicht ansteigend. Im Westen des Entwicklungsgebiets befinden sich die emissionsträchtigen Straßen St 2244 und der Frankenschnellweg sowie die viergleisige Ausbaustrecke der Deutschen Bahn.



Abbildung 2: Entwicklungsgebiet Posteläcker

Das Entwicklungsgebiet liegt südlich des „Alten Ortskerns“ und seiner arrondierenden Bebauung und nördlich der nach dem Zweiten Weltkrieg für Vertriebene aus dem Egerland errichteten „Geigenbauersiedlung“. Die historisch bedingte Lücke in der Bebauung des Ortes wird von der Einwohnerschaft zunehmend als städtebaulich störend empfunden, was sich insbesondere aus den Ergebnissen eines infolge eines Bürgerbegehrens zustande gekommenen Bürgerentscheids ablesen lässt:

Bei diesem Bürgerentscheid im Mai 2014 stimmten die Bubenreuther Bürgerinnen und Bürger der folgenden Fragestellung mehrheitlich zu:

„Sind Sie dafür,

- dass Bubenreuth nach 60 Jahren endlich zusammenwächst und deswegen Bebauungspläne für das Gebiet zwischen Bahn, Grundschule, katholischer Kirche, Birkenallee und Geigenbauersiedlung erstellt werden,
- und dass andere Bebauungspläne³ (ausgenommen Hoffeld zwischen Scherleshofer Straße und Bahn) zunächst nicht weiter verfolgt werden?“

Das Abstimmungsergebnis ist unter Ergebnis Bürgerentscheid⁴ dokumentiert.

Mit diesem Bürgerentscheid vom 25.05.2014 hat sich die Bürgerschaft klar zum Vorrang der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung des Ortes bekannt und darauf aufbauend die weitere Ortsentwicklung in den Grundzügen skizziert. Die Bürgerschaft hat sich dafür ausgesprochen,

1. dass vorrangig die beiden Ortsteile „Alter Ort“ und „Geigenbauersiedlung“ auf den Posteläckern zusammenwachsen sollen und
2. dass eine nach außen gerichtete weitere Siedlungsentwicklung „zunächst nicht“ stattfinden solle.

Ausgenommen von dem Vorbehalt unter Nr. 2 hat die Bürgerschaft ausdrücklich die Entwicklung des Gebiets „Hoffeld“, für das der geltende Flächennutzungsplan eine gewerbliche Nutzung vorsieht.

Die Bürgerschaft hat sich in der Folgezeit – im Anschluss an den Bürgerentscheid – im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses „Bubenreuth 4.0“ darüber hinaus konkret mit den Gebieten „Hoffeld“ und „Posteläcker“ in mehreren Bürgerforen und Bürgerwerkstätten befasst und ihre städtebaulichen Vorstellungen geäußert, die in die Planungen für das Gebiet „Hoffeld“ bereits eingeflossen sind, für das sich momentan ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren befindet; auf die Dokumentation „Planungsstand Hoffeld⁵“ darf Bezug genommen werden.

Die vorläufigen Ergebnisse des Bürgerbeteiligungsprozesses und des darin eingebetteten „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ (ISEK) hat der Gemeinderat nunmehr in einer Klausurtagung vom 28.11.2015 aufgegriffen und sich anhand von drei Szenarien mit der weiteren Ortsentwicklung auseinandergesetzt. Die drei Szenarien gehen von folgenden gemeinsamen Prämissen aus:

- Die Gewerbegebietsentwicklung Hoffeld mit Verkehrsentslastungsfunktion wird intensiv vorangetrieben.
- Die historisch gewachsenen beiden Ortskerne werden mit Einsatz von Städtebaufördermitteln gestärkt. Damit verbunden ist die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm, insbesondere mit dem Erwerb und der Sanierung des Anwesens Hauptstraße 7. Dort sollen Gemeinbedarfsnutzungen wie Bücherei, Museum Bubenreuth, ein Mehrzweckraum sowie „Soziales Wohnen“ (auch für Flüchtlinge) etabliert werden („polyzentrale Entwicklung“).
- Es wird angestrebt, den Vereinssport ganz oder teilweise auf den „Steinbuckel“ zu verlagern und dann dort gegebenenfalls auch ein neues Sportzentrum zu errichten.

³ Der Begriff „andere Bebauungspläne“ zielte insbesondere auf den seinerzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Rothweiher“ ab, mit dem eine nördliche Erweiterung der Vogelsiedlung geplant gewesen war.

⁴ /2/ Ergebnisse des Bürgerbegehrens Mai 2014

⁵ http://www.ew-bubenreuth.de/Status-Hoffeld_V0-3_2016-03-01.pdf

- Für den Ersatzneubau des Altenheims „St. Franziskus“ soll ein Standort in günstiger Lage gesucht werden; gegebenenfalls können freiwerdende Sportflächen dafür verwendet werden.
- Die Nachfolgenutzung des Altenheims am Eichenplatz für Generationenwohnen und Ortstreff, Mittagstisch für Senioren etc. wird geprüft.
- In der südwestlichen Ecke der Posteläcker wird die Expansion bzw. teilweise Verlagerung des in der angrenzenden Geigenbauersiedlung vorhandenen Gewerbestandorts der Fa. Gleissner gesichert.
- Die Ortseingänge und die Straßen-/Platzräume sollen gestaltet werden.

Diese Prämissen liegen allen drei im Weiteren dargestellten und vom Gemeinderat untersuchten Szenarien zu Grunde. Diese unterscheiden sich jedoch in folgenden Punkten:

Szenario 1: „Nulllösung“

Das Szenario bedeutet für die Posteläcker, dass

- dort keine weitere Wohnbauland- bzw. Gewerbeentwicklung erfolgt und
- dorthin weder das Rathaus noch sonstige öffentliche Einrichtungen verlagert werden.

Dieses Szenario würde erkennbar nicht dem Ergebnis des Bürgerentscheids entsprechen, der ein „Zusammenwachsen“ des „Alten Orts“ und der Geigenbauersiedlung auf den Posteläckern befürwortet.

Szenario 2: „Zusammenwachsen“:

Dieses Szenario folgt der Idee einer polyzentralen Ausrichtung der Ortsentwicklung. Neben der ausdrücklichen Stärkung der bestehenden Ortskerne erfolgt eine voraussichtlich „blockweise“ Entwicklung im Bereich Posteläcker/Mitte und Grünflächenverbindung mit dem Ziel, eine „organisch gewachsene sinnvolle Ergänzung der beiden Ortsteile Nord („Alter Ort“) und Süd (Geigenbauersiedlung)“ zu ermöglichen.

Damit soll eine zusätzliche Stärkung der Verbindungswirkung über Infrastrukturmaßnahmen (Fuß- und Radwege, Grünflächen, Busverkehr etc.) unterstützt werden.

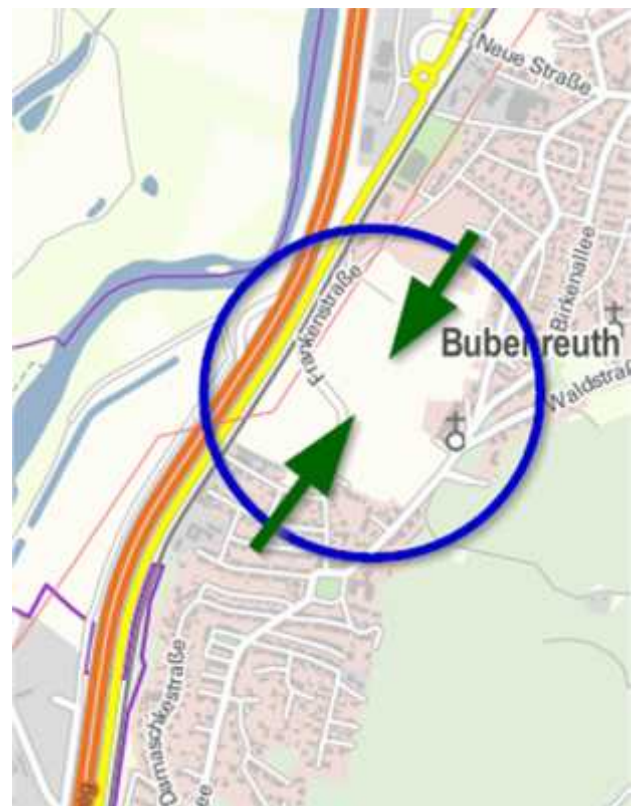


Abbildung 3: Zusammenwachsen, keine „neue Mitte“⁶

⁶ http://www.ew-bubenreuth.de/html/die_mitte.html

Das Szenario „Zusammenwachsen“ bedeutet im Einzelnen:

- Blockweise Wohnbauland- und gegebenenfalls Gewerbeentwicklung einschließlich Nahversorgungsfunktion auf den Posteläckern (aufeinanderfolgende Entwicklung mehrerer größerer in sich geschlossener Bereiche)
- Neubau eines Altenheims bzw. eines Zentrums für Senioren-Wohnen in der Ortsmitte
- Keine Verlagerung des Rathauses und sonstiger öffentlicher Einrichtungen auf die Posteläcker

Szenario 3: „Maximal-Lösung“:

Das Szenario 3 folgt der Idee einer monozentralen Neuausrichtung der Ortsentwicklung auf ein in den Posteläckern noch zu schaffendes (alleiniges) Zentrum, was den bereits gewachsenen Strukturen im „Alten Ortskern“ und in der „Geigenbauersiedlung“ naturgemäß entgegenwirkt. Die „Maximal-Lösung“ bedeutet im Einzelnen:

- Sicherung des Gewerbestandorts der Fa. Gleissner
- Blockweise Wohnbauland- und gegebenenfalls Gewerbeentwicklung auf den Posteläckern (aufeinanderfolgende Entwicklung mehrerer größerer in sich geschlossener Bereiche) mit Verbindungswirkung zwischen Nord und Süd
- Bilden einer monozentralen „Neuen Mitte“ durch Ansiedlung von öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Bücherei, Museum Bubenreuthum etc.) und Versorgungsbereich sowie gegebenenfalls Beherbergungsbetrieben (Läden, Discounter, Gaststätte, Hotel etc.)
- Neubau eines Altenheims bzw. eines Zentrums für Senioren-Wohnen in der Ortsmitte

Beschluss des Gemeinderats⁷:

„Der Gemeinderat bekennt sich zu dem im Sachverhalt beschriebenen Szenario 2 des „Zusammenwachsens“, das aber so gestaltet werden muss, dass als Option auch noch das weitergehende Szenario 3 der „Maximallösung“ realisierbar bleibt, indem für einen öffentlichen Bedarf ausreichend Flächen reserviert werden.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die Entwicklung des Gebiets Posteläcker

- angesichts der zahlreichen „Restriktionen“ (Lärm der benachbarten Verkehrswege, schwierige Anbindung an leistungsfähige Straßen, Hochspannungsleitung der Bahn) und
- wegen der erforderlichen Koordination mit dem Hochwasserschutzkonzept sowie
- aufgrund der Tatsache, dass das Gebiet (falls das Bauerwartungsland nicht von der Gemeinde „zwischen erworben“ wird) mit großer Wahrscheinlichkeit in seiner ganzen Größe mit nur einem Bebauungsplan überplant werden muss

einen längeren Zeitraum – ausgegangen wird von fünf bis zehn Jahren – in Anspruch nehmen dürfte.

Die während dieser Zeit fortdauernde Stagnation des Wohnungsbaus auf niedrigem Niveau wird in Kauf genommen, selbst für den Fall, dass währenddessen ein anderes Gebiet beplant und erschlossen

⁷ /3/ Niederschrift der Gemeinderatsklausur

sen werden könnte (beispielsweise „Hirtenhausäcker“, deren Entwicklung innerhalb von etwa zwei bis drei Jahren möglich erscheint).

Der Verwaltung wird aufgegeben,

- die oben genannten Restriktionen der Posteläcker für die weiteren Planungen vertiefend untersuchen zu lassen,
- die Bürgerschaft nicht nur gemäß den gesetzlichen Erfordernissen, sondern so gut wie möglich in die weiteren Planungsschritte einzubeziehen.“

2. Vorschläge und Entwürfe aus dem Bürgerbeteiligungsprozess B 4.0

Das Thema „Ausgestaltung der Ortsmitte“ zählt lt. Umfrage⁸ vom April 2015 zu den drei wichtigsten Themen der Entwicklung Bubenreuths.

Beim 3. Bürgerforum haben Studierende der Technischen Hochschule Nürnberg einen Entwurf⁹ für „Posteläcker / Ortsmitte“ vorgestellt.

In Bürgerforen¹⁰ und Bürgerwerkstätten¹¹ haben Arbeitsgruppen der Bürgerschaft ihre Ideen und Entwürfe eingebracht und konkretisiert. In der folgenden Abbildung sind die verschiedenen Entwürfe konsensorientiert zusammengefasst. Die Texte wurden sinngemäß der Dokumentation der Arbeitsgruppe entnommen.



Abbildung 4: Zusammengefasster Bürgerentwurf¹²

Folgende Themen des gemeinsamen Entwurfs „Ortsmitte“ wurden behandelt:

- **Verkehrsführung**

Der Bürgerentwurf sieht eine neue Straße als Verbindung zwischen Birkenallee und Frankenstraße (gelb) vor. Eine veränderte Verkehrsführung der Frankenstraße wird durch die Lärmschutzanlage zwingend notwendig.

⁸ <http://www.ew-bubenreuth.de/html/befragung.html>

⁹ http://www.ew-bubenreuth.de/html/die_mitte.html

¹⁰ http://www.ew-bubenreuth.de/html/mitte_1.html und http://www.ew-bubenreuth.de/html/mitte_2.html

¹¹ http://www.ew-bubenreuth.de/150609_Bericht_erste_Buergerwerkstatt_Teil_B.pdf

¹² http://www.ew-bubenreuth.de/html/ortsmitte_.html

- **Radweg**

Ein durchgehender Radweg vom „Mausloch“ bis zur neuen Trassierung der Frankenstraße entlang der DB-Ausbaustrecke wäre wünschenswert. Eine denkbare Alternative ist als gelbmarkierter Radweg eingezeichnet.

- **Geräusch- und verkehrsarmes Gewerbegebiet**

Ein geräusch- und verkehrsarmes Gewerbegebiet (rot) ist im Südwesten des Entwicklungsgebietes vorgesehen und schließt an vorhandenes Gewerbegebiet an. Hier könnten mehrere Firmen ein Kompetenzzentrum „Instrumentenbau“ entstehen lassen, zu dem ein „Bubenreuthäum“ passen würde. Das Gewerbegebiet in Nachbarschaft zur Geigenbauersiedlung würde sich auch als Standort für Nahversorgungsbetriebe (Discounter, Vollsortimenter) und gegebenenfalls ein Hotel anbieten.

- **Mehrgenerationenhaus und Altenheim**

Im Modell sind zwei Blöcke eines neuen Altenheims zu sehen, mit der Wohnseite Richtung Kirche (Osten) und dem Versorgungstrakt Richtung Bahnlinie (Westen). Ergänzend dazu ein mehrgeschossiger Riegel für ein „betreutes Wohnen“ und ein mehrgeschossiges Mehrgenerationenhaus (in der Abbildung oberhalb des Biergartens) mit flexiblen Wohneinheiten.

Diese Gebäude und ein Café sind um einen Brunnen bzw. eine Wasserfläche mit Sitzgelegenheiten gruppiert. Anzahl, Form und Anordnung der Gebäude sind exemplarisch gedacht.

- **Öffentliches Gebäude**

Neben der Kirche ist ein öffentliches Gemeindegebäude ausgewiesen, das auch einen Gemeindesaal bzw. ein Museum beherbergen könnte.

- **Blockheizkraftwerk**

Unter der Hochspannungstrasse findet sich an der Frankenstraße ein Blockheizkraftwerk (rot) zur Versorgung der „neuen Mitte“ mit der Option, Kirche, Kindergarten, Feuerwehr, Tennishalle, Grundschule und Hort versorgen zu können.

- **Ackerfläche**

Die grüne-markierte Fläche stellt eine Ackerfläche dar, die auch zum Tausch gegen bebaute Flächen den Eigentümern angeboten werden kann. Sie könnte auch als Bauerwartungsland eingestuft werden und dennoch vorerst landwirtschaftlich genutzt werden.

Eine vollständige Sammlung der nicht bewerteten Bürgerideen findet sich in der Dokumentation zu den Bürgerforen¹³ bzw. im Projektantrag Bubenreuth 4.0 Entwurfsphase¹⁴.

¹³ http://www.ew-bubenreuth.de/html/die_mitte.html

¹⁴ http://www.ew-bubenreuth.de/2014-12-11_B4o_V-0-5-1_Master_HR.pdf

3. Umsetzungsprozess

In der Strategieklausur des Gemeinderats vom November 2015 hat sich die Mehrheit im Gemeinderat für das Szenario 2-Zusammenwachsen entschieden. In der Strategieklausur wurden ebenfalls intensiv das weitere Vorgehen und der daraus folgende Umsetzungsprozess diskutiert und verabschiedet. Die detaillierten Diskussionsergebnisse¹⁵ sind im Internet hinterlegt.

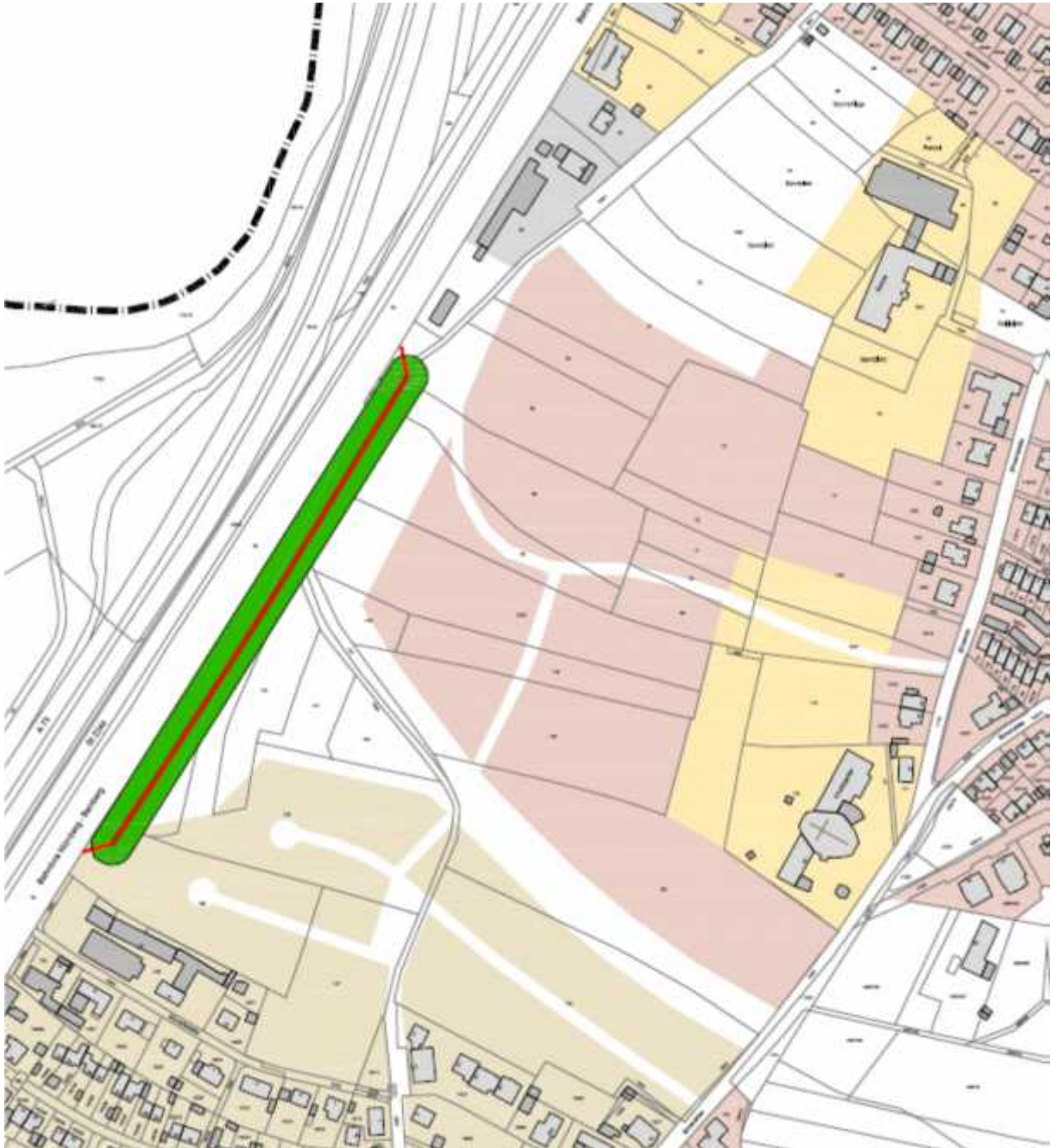


Abbildung 5: Posteläcker Detail

Die Abbildung 5 zeigt die Komplexität des Entwicklungsgebiets Posteläcker, die neben der Vielzahl von Flurstücken die Themen Lärmschutzwall, Postelgraben, Entwicklungsgebiet-interne Verkehrsfüh-

¹⁵ http://www.ew-bubenreuth.de/151128_StrategieKlausur_Bubenreuth_2015_Protokoll-abgest.pdf

rung und vieles mehr berücksichtigen muss. Zusätzlich sind mit dem Entwicklungsgebiet auch die Themen Seniorenwohnen, altes Sportgelände, Radweg, öffentliche Einrichtungen und Vitalisierung der Geigenbauersiedlung verknüpft.

Vor dem Hintergrund des nach derzeitigem Stand erforderlichen Umlegungsverfahrens zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und der beabsichtigten Überbürdung der Erschließungskosten (dazu rechnen auch die Kosten für die Lärmschutzanlage) auf die dann bebaubaren Grundstücke ist zwingend von dem **Erfordernis einer Gesamtplanung** für das ca. 15 ha große Gebiet der Posteläcker auszugehen, welche eine Ausgestaltung auch später noch zulässt und dennoch schrittweise umgesetzt werden kann. Für die Planung ist eine Strategie zu entwickeln, um zum jeweils richtigen Zeitpunkt die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten und durchzuführen. Die oben skizzierten Einzelthemen werden in den folgenden Kapiteln entsprechend ihres Diskussionsstandes festgehalten.

a) **Hochwasserschutzmaßnahme „Hanggraben“**

Das durch stundenlangen Starkregen im Juli 2007 ausgelöste Hochwasser hatte zur Folge, dass in den nördlichen Ortsbereichen von Bubenreuth (im wesentlichen nördlich der Hauptstraße, insbesondere in der „Vogelsiedlung“) umfangreiche Schäden an privaten und öffentlichen Gebäuden entstanden sind. Wäre der Starkregen auch weiter südlich auf das Hochplateau des Marloffsteiner Rückens niedergegangen, wären auch die südlicheren Ortsbereiche von Bubenreuth betroffen gewesen.

Ableitung

Das Hochwasserschutz-Konzept für Bubenreuth sieht nun zum Schutz der südlichen Bereiche des Alten Ortes einen im Wald oberhalb der Waldstraße verlaufenden Graben vor, der das über das Gelände wild abfließende Niederschlagswasser auffängt und der kleinen östlich der Birkenallee gelegenen Schlucht des Postelgrabens zuführt. Das Wasser aus dem Hanggraben und dem Postelgraben wird dann in einem Einlaufbauwerk gefasst, unterquert die Birkenallee nach Westen auf die Posteläcker und wird von dort unter dem Lärmschutzwall, der Bahnlinie, Staatsstraße und der Autobahn hindurch zur Regnitz abgeleitet.

Die vorliegenden Berechnungen wurden nach den Vorgaben „HQ100+K“ erstellt. HQ100+K bedeutet, dass ein Hochwasserabfluss, der statistisch einmal in 100 Jahren auftritt, beherrscht wird. Zusätzlich ist mit „+K“ ein Klimaänderungszuschlag von 15% berücksichtigt.

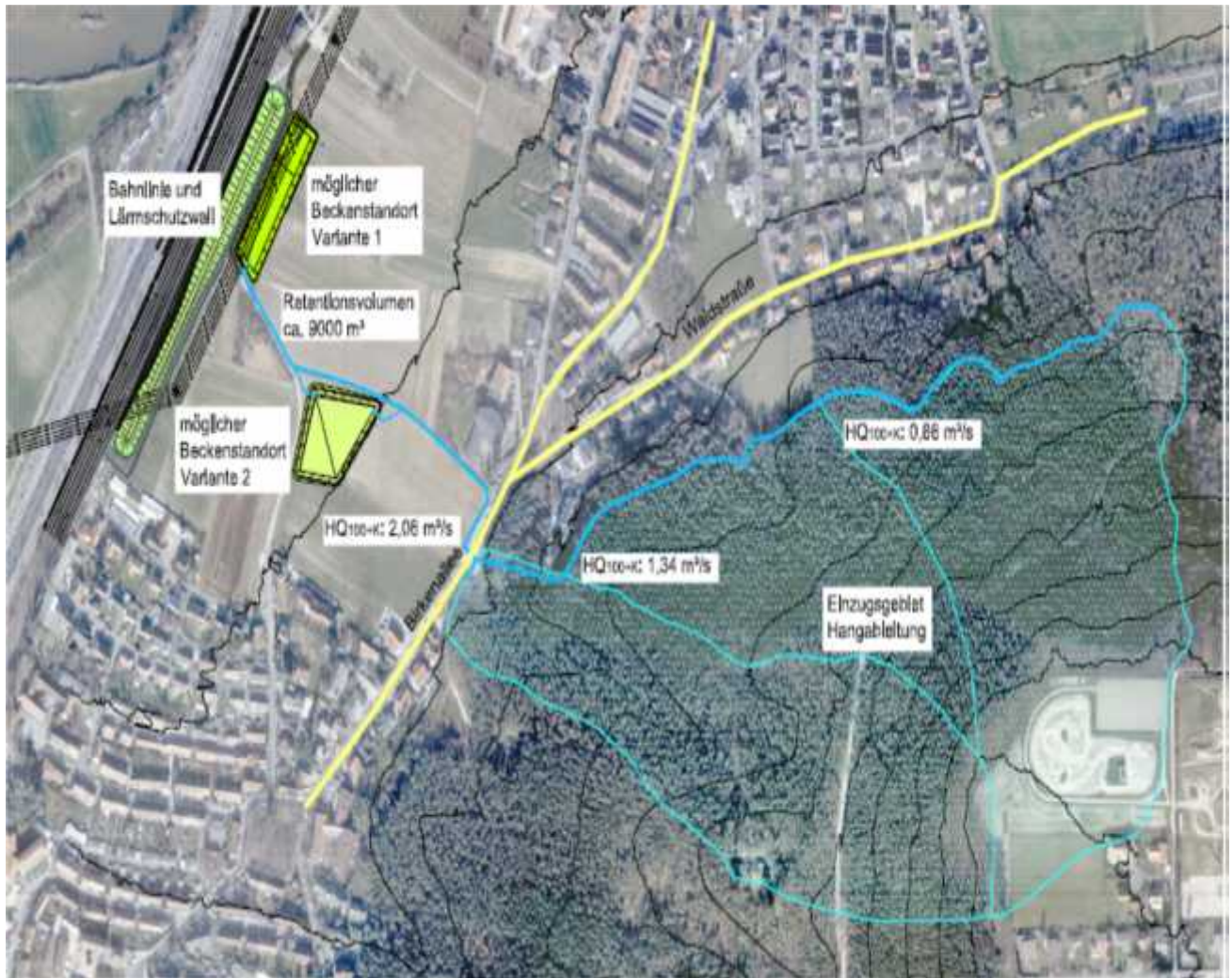


Abbildung 6: Hangableitung und Pufferbecken¹⁶

Die blauen Linien geben die Wasserbündelungen in der Fließrichtung Ost nach West an. Die HQ-Werte geben die errechneten Abflussmengen in Kubikmetern pro Sekunde an. Alle Linien werden zur bereits vorhandenen Durchflusseinrichtung unter der Bahnlinie geführt. Zwei mögliche Rückhaltebeckenstandorte werden vorgeschlagen. Es bleibt dem noch zu erstellenden Rahmenplan vorbehalten, welche Variante zur Umsetzung kommt. Während eine mittige Lage (Beckenstandort nach Variante 2) eine aufgelockerte Bebauungsstruktur fördern könnte, spart die westliche Lage am Lärmschutzwand (Variante 1) mutmaßlich für Wohnbebauung geeignete Flächen, indem es den stark lärm-belasteten Bereich nutzt.

„Auf der östlichen Seite der Birkenallee kann durch Fassung des Wassers aus dem Postelgraben (südlich des Einzugsgebietes des Hanggrabens), mit Hilfe eines Einlaufbeckens mit räumlichem Rechen die Überflutung der Birkenallee bis HQ100+Klima in diesem Bereich verhindert werden. Das Einzugsgebiet Postelgraben beträgt etwa 8,9 ha und hat einen Maximalabfluss bei HQ100+Klima von etwa 0,72 m³/s.“

¹⁶ /8/ Machbarkeitsstudie Hangableitung

Das Wasser aus der Druckleitung Hanggraben sowie der Zufluss vom Einlauf Postelgraben (zusammen max. 2,06 m³/s bei HQ100+Klima) kann nach Zusammenführung in einem Schacht über eine Leitung DN 1000 mit 30 ‰ schadlos auf die Westseite der Birkenallee geleitet werden.¹⁷

Rückhalt und kurzfristige Speicherung („Pufferung“)

Die Kapazität der unter der Staatsstraße und der Autobahn vorhandenen bzw. auch der im Zuge des Bahnstrecken-Ausbaus neu errichteten Durchlässe muss erst noch genau ermittelt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ihre Dimension nicht auf Hochwasserereignisse ausgelegt ist. In den Berechnungen wurde deshalb davon ausgegangen, dass das aus Hang- und Postelgraben zufließende Hochwasser auf den Posteläckern weitestgehend vollständig in einer Art Polder zurückgehalten („gepuffert“) wird, bevor es von dort langsam an die Regnitz abgegeben wird; dies ist zur Vermeidung von Hochwässern der Regnitz auch wasserwirtschaftlich gewünscht. Für die zurückzuhaltende Wassermenge von rund 9.000 m³ wird eine Fläche von etwa 0,5 ha (5.000 m²) beansprucht.

Eine Überplanung des Entwicklungsgebiets Posteläcker muss daher zwingend das Hochwasserschutzkonzept berücksichtigen und entsprechend der vorliegenden Machbarkeitsuntersuchung¹⁸ die dafür erforderliche Trasse und sonstigen Flächen freihalten.

b) Entwässerungsanlage im Trennsystem

Neue Baugebiete müssen nach den nunmehr geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen im sogenannten „Trennsystem“ entwässert werden, bei dem Schmutz- und Niederschlagswasser separat abgeleitet werden. Während das Schmutzwasser wie bei den bisher verbreiteten „Mischsystemen“ mittels Rohrleitungen einer Kläranlage zugeführt wird, fließt das unbelastete Oberflächenwasser zumeist über offene Gräben in einen Vorfluter – das wäre hier ebenfalls die Regnitz. Ebenso wie das Hochwasser aus der Hangableitung muss auch das gesammelte Niederschlagswasser aus dem Gebiet selbst zunächst einmal zurückgehalten werden (siehe hierzu oben Buchst. a). Die Dimension dieser weiteren Rückhalteanlage richtet sich nach der Intensität der künftigen Bebauung und Verkehrserschließung der Posteläcker und dem damit korrelierenden Grad der Versiegelung des Bodens; wir werden versuchen, diese Frage gegebenenfalls schon im noch zu erstellenden Rahmenplan zu beantworten.

c) Verkehrserschließung

Die Posteläcker liegen ziemlich isoliert „hinter“ Bebauung, und zwar westlich der an der Birkenallee/Binsenstraße vorhandenen, nördlich der Geigenbauersiedlung und südlich des Schulgeländes; nach Westen sind die Posteläcker abgeriegelt durch die Bahntrasse.

Da eine Querung der Bahn (in einer Unterführung bzw. mittels einer Straßenbrücke) sowohl technisch als auch finanziell nicht darstellbar erscheint – keine ausreichenden Flächen wegen der westlich der Bahn geführten Staatsstraße und Autobahn, Kosten einer Unterführung ca. 5 Mio. EUR – bleibt allein die Anbindung an das vorhandene innerörtliche Straßennetz, das seinerseits allerdings ebenfalls nur sehr bedingt zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann; inwieweit dies gelingt, ist noch in einem

¹⁷ /8/ Machbarkeitsstudie Hangableitung

¹⁸ /8/ Machbarkeitsstudie Hangableitung

gesonderten Gutachten zu untersuchen, das aber einen Rahmenplan voraussetzt, der die künftige Nutzung der Posteläcker in Grundzügen skizziert, um somit das dadurch generierte Verkehrsaufkommen abschätzen zu können.

Die Erschließungssammelstraßen aus den Posteläckern können demnach in geeigneter Weise unmittelbar nur dort an die Birkenallee angebunden werden, wo an diese noch nicht angebaut ist, also zwischen dem „Ärztelhaus“ (Birkenallee 78) und der katholischen Kirche. Die Birkenallee ist mit einer nicht den Regelwerken für eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße entsprechenden Fahrbahnbreite von nur 6,50 m allerdings erkennbar nicht sehr leistungsfähig und darüber hinaus ist ihre Einmündung in die Hauptstraße äußerst unübersichtlich.

Demnach müssen die Posteläcker auch an die Frankenstraße-Nord und die Frankenstraße-Süd angebunden werden. Problematisch sind die vier scharfen Kurven von 90 Grad und mehr, die die nördliche Frankenstraße nimmt, ehe sie als Straße „Am Bauhof“ in die Neue Straße mündet. Besser, aber alles andere als gut, stellt sich die Situation am Eichenplatz dar, wo die Frankenstraße-Süd unter beengten räumlichen Verhältnissen im 90-Grad-Winkel auf die Birkenallee trifft.

Graduell entschärft wird die Gesamtsituation mit der im Zuge der Erschließung des „Hoffeldes“ geplanten Kreisverkehrsanlage an der Einmündung der Straße „Am Bauhof“ in die Neue Straße. Eine Verbesserung könnte auch eine Umgestaltung der Binsenstraße (Wegfall der Längsparkplätze) und eine Ampelregelung an deren Einmündung in die Hauptstraße/Neue Straße bewirken.

d) Radweg

Ein durchgehender Radweg von den Posteläckern bis zur Eisenbahnbrücke am Bubenreuther Weg („Mausloch“) entlang der DB-Ausbaustrecke wäre wünschenswert.



Abbildung 7: Engstelle 1



Abbildung 8: Engstelle 2

Auf Grund existierender Engstellen (siehe Fotodokumentation von 4/2016) stehen endgültige Entscheidungen darüber noch aus und werden im Laufe des Baufortschritts (bis Ende 2017) geprüft. Wie sich vor Ort zeigt, wird es jedoch schwierig sein, eine Trasse für eine von den Posteläckern bis zum „Mausloch“ durchgehende (Fuß- und) Radwegverbindung der Lärmschutzwand entlang zu finden. Nach aktuellem Kenntnisstand muss deshalb auch über eine alternative Radwegtrasse nachgedacht werden.

e) Seniorenwohnen

Bereits seit längerem ist bekannt, dass sich auch in Bubenreuth die Altersstruktur deutlich verändert und der Anteil der Generation 65+ wächst. Die Altersverteilung 2015 ist in der folgenden Grafik festgehalten.

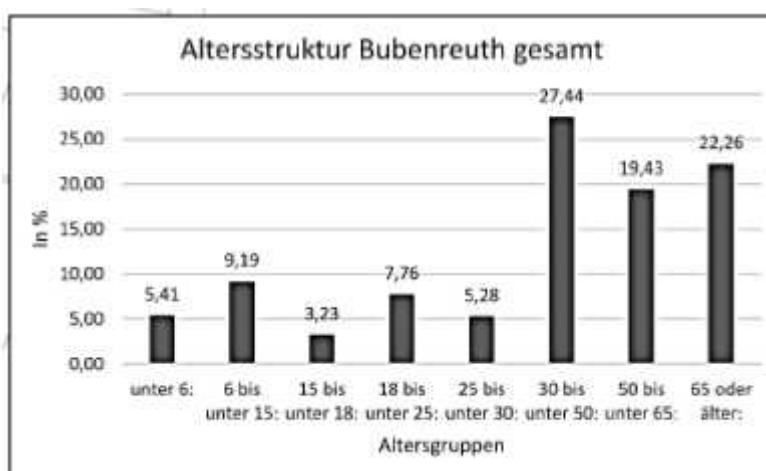


Abbildung 9: Altersstruktur 2015¹⁹

Bei der im April 2015 durchgeführten Haushaltsbefragung wurde die Sicherung altersgerechter Wohnformen als herausragender Schwerpunkt genannt. Zu Vitalisierung bzw. Revitalisierung von Bubenreuth Süd wäre es aus Sicht der Bürgerschaft wünschenswert, entsprechende Wohnformen im Entwicklungsgebiet Posteläcker anzusiedeln.

Zusätzlich ist seit 2013 bekannt, dass für das von der Caritas betriebene Altenheim „St. Franziskus“ ein Ersatzneubau errichtet werden soll, da das bestehende Haus wegen gestiegener Nutzeransprüche und verschärfter Vorschriften den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt (gleichwohl darf es wegen des ihm baurechtlich zukommenden „Bestandsschutzes“ vorerst weiterbetrieben werden).

Für zeitgemäße Formen des „Seniorenwohnens“ und als Ersatz für das eher kurz- als mittelfristig aufzugebende Altenheim wird von der die Joseph-Stiftung (die für das Heim als Bauträger fungiert) ein Standort an der Birkenallee neben dem bestehenden Ärztehaus (Anwesen Birkenallee 78) favorisiert. Ob und gegebenenfalls wie sich dieser Standort in den für die Posteläcker zu erstellenden Rahmenplan einfügen lässt, muss in der weiteren Planung geprüft werden. Auf die Ausführungen unter den vorangehenden Buchst. a) und c) ist hinzuweisen, wonach sowohl für den Hochwasserschutz als auch für die Anbindung des Gebiets an die Birkenallee dort Trassen freizuhalten sind.

¹⁹ Quelle Plan 41 ISEK

Als weitere Option zeichnete sich ein möglicher Standort auf dem Schulgelände für den Fall ab, dass die Vereinssportanlagen auf den „Steinbuckel“ (neben das Fußballgelände an der Straße nach Igelsdorf) verlagert werden könnten und der Schulsportplatz deutlich verkleinert werden könnte, wenn er ausschließlich nur noch dem Schulsport dienen würde. Eine schallschutztechnische Überprüfung der infrage kommenden Flächen hat jedoch inzwischen ergeben, dass die Lärmsituation auch unter Berücksichtigung der im Bau befindlichen Lärmschutzanlage an den Posteläckern dort ein Wohnen nicht zulässt.

f) Rathaus

Die für das existierende Rathaus in der Birkenallee eingeleiteten Umbaumaßnahmen sowie der für Szenario 2 angedachte Planungshorizont schließen einen Neubau im Entwicklungsgebiet auf absehbare Zeit aus. Aktueller Planungsstand ist, dass Einrichtungen der Gemeinde (z. B. Bibliothek, Museum) in das denkmalgeschützte Objekt Hauptstraße 7 (H7) mittelfristig ausgelagert werden. Bei einer Weiterentwicklung entsprechend Szenario 3 wird die Einrichtung „Rathaus“ einer erneuten Prüfung unterzogen.

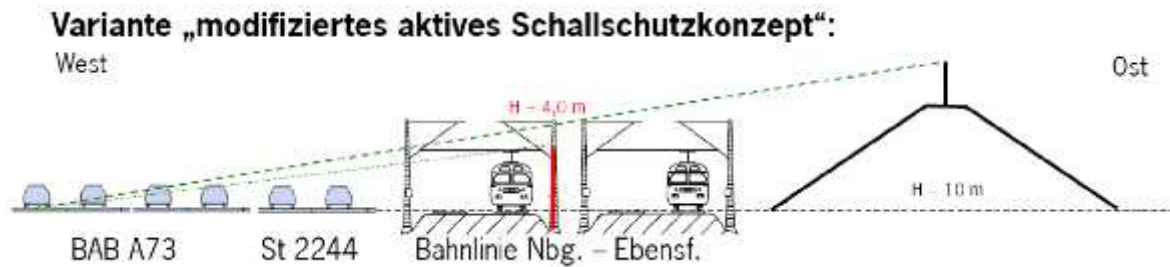
g) Lärmschutzanlage

Lärmschutzgutachten

In einem Lärmgutachten wurden im Auftrag der Gemeinde verschiedene Varianten untersucht, u. a. eine, die der z. Z. bereits im Bau befindlichen Schallschutzanlage entspricht.

„Um auf die Höhe der Schallimmissionen und hier insbesondere des Straßenlärms reagieren zu können, wurde im Weiteren eine weitere Variante untersucht. Bei dieser Variante könnte auf die östliche Außenwand entlang der Bahnlinie im Bereich des Planungsgebiets verzichtet werden und anstelle einer von der Bahnlinie abgerückten höheren Lärmschutzanlage angeordnet werden.“²⁰

²⁰ /1/ Auszug aus Lärmgutachten Seite 5

Abbildung 10: Schallschutzkonzept²¹**Variante „Modifiziertes Aktives Schallschutzkonzept“:**

- Die Schallimmissionen können insbesondere unmittelbar hinter der Lärmschutzanlage um bis zu ca. 7 dB(A) reduziert werden. Im Mittel treten Pegelreduzierungen um ca. 2 bis 3 dB(A) auf.
- Im gesamten Entwicklungsgebiet kann tagsüber in ebenerdigen Außenwohnbereich der Immissionsrichtwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A)) eingehalten werden.
- In gesamten Entwicklungsgebiet kann nachts der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (49 dB(A)) nicht eingehalten werden.

Abbildung 11: Auszug aus /1/

Bezugnehmend auf die Variante „Plan“ ergibt sich ein Emissionswert für die Variante „Modifiziertes Aktives Schallschutzkonzept“ im Mittel von 56 dB (A).

Der Lärmschutzwall weist eine Dammbreite am Fuß von rund 30 m und eine Höhe von 7 m auf. Er erhält auf der Dammkrone eine 3 m hohe Lärmschutzwand. Wo wegen beengter Platzverhältnisse ein Damm nicht errichtet werden kann, insbesondere dort wo er an die ebenerdigen Lärmschutzwände der Bahn angeschlossen wird, kämen alternativ Gabionenwände infrage.

Wie aus dem Auszug aus dem Gutachten zu entnehmen ist, können die für die Nacht geltenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (= 16. Bundesimmissionsschutzverordnung – 16. BImSchV) selbst mit der insgesamt 10 m hohen Lärmschutzanlage („aktiver Lärmschutz“) nicht eingehalten werden, so dass zusätzlich weitere „passive“ Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind; das sind Maßnahmen an den zu errichtenden Gebäuden, wie Lüftungseinrichtungen, vorgehängte Fassaden, Ausrichtung der Wohnräume auf die lärmabgewandten Seiten, riegelförmige Lärmschutzbauung usw.

²¹ /1/ Auszug aus Lärmgutachten

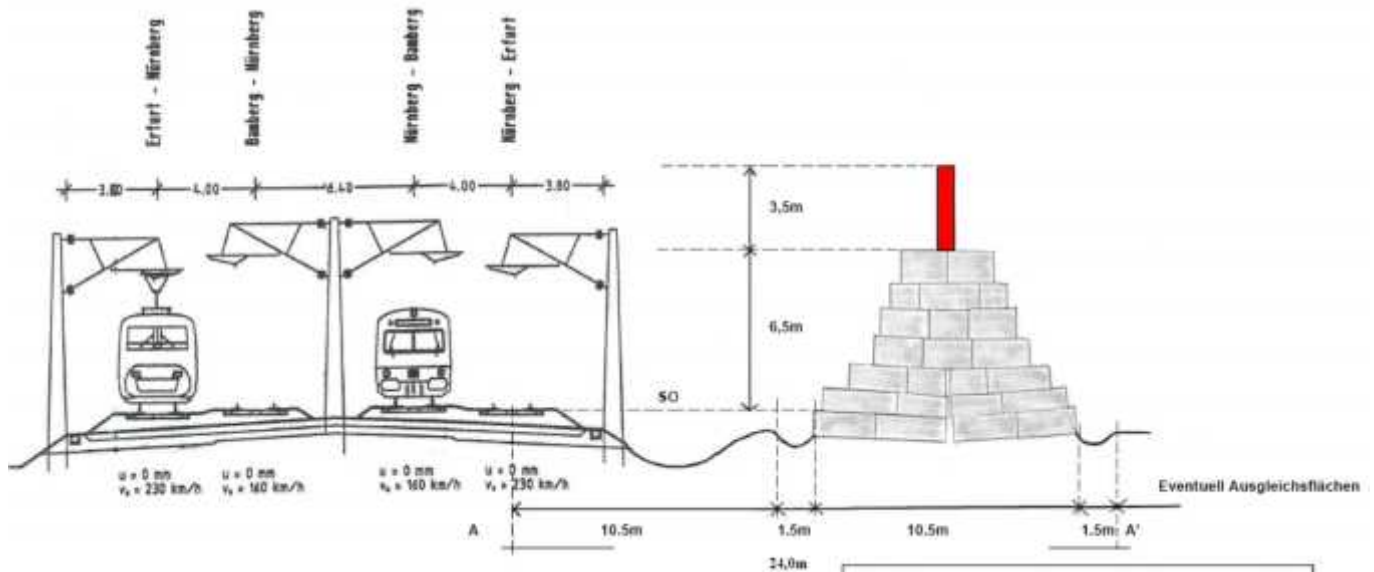


Abbildung 12: Gabionenwand²²

Lärmschutzanlage an der Bahnlinie

Aufgrund der vorausschauenden Planung der Gemeinde wurde der Tunnelausbruch auf Basis eines Eilantrags beim Landratsamt für einen Lärmschutzwall genutzt. Diese kostengünstige Lösung wird begleitend zum Projektfortschritt DB-Ausbaustrecke in zwei Bauabschnitten – südlich und nördlich der noch nicht aus dem Baufeld herausverlegten Frankenstraße – fertiggestellt.

Die folgenden Bilder dokumentieren den Umsetzungsstand 4/2016.



Abbildung 13: Blick von der Birkenallee auf den Lärmschutzwall, Bauabschnitt 1 (Süd), links im Bild

²² /7/ Gabionenwand



Abbildung 14: Frankenstraße markiert Ende des Bauabschnittes 1 (Süd), rechts im Bild

Folgende Punkte müssen einer weiteren Klärung zugeführt werden:

- Ausführung der ergänzend erforderlichen Schallschutzwand auf der Krone des Lärmschutzwalls
- Abschluss des Walls im Norden und Süden und Anschluss an die Lärmschutzwand der Bahn
- Mögliche Nutzung des Walls für Photovoltaik

h) Sportanlagen

In einer Präsentation vor dem Gemeinderat 2/2016²³ haben der Förderverein „Sportzentrum Bubenreuth“ und der „Sportverein Bubenreuth“ die Überlegungen für „Breitensport in Bubenreuth“ vorgestellt. Es ist beabsichtigt, darüber ein weiteres Dokument „Planungsstand Sportanlagen in Bubenreuth“ zu erarbeiten.

Sollte sich in nächster Zeit ergeben, dass der Vereins-(Fußball-)Sport auf das Gelände am „Steinbuckel“ verlagert wird, so würde das Großspielfeld an der Schule für den Vereinssport entbehrlich. Die Schulsportanlage könnte dann auf die für Unterrichtszwecke erforderliche Größe zurückgenommen und die freiwerdende Fläche gegebenenfalls einer gewerblichen Bebauung zugeführt werden; eine Wohnnutzung scheidet wegen des dort vorherrschenden Verkehrslärms aus - siehe vorne Buchst.e), letzter Absatz.

²³ http://sportzentrum-bubenreuth.de/media/download_gallery/praesentation2016.pdf

4. Zeitplan

Die Planung für das Entwicklungsgebiet Posteläcker muss unter der Prämisse einer Gesamtplanung Bubenreuths gesehen werden. Insbesondere die zeitlichen Überschneidungen zum Planungsvorhaben Hoffeld I / II sind zu berücksichtigen (siehe Abbildung Zeitplan).

Posteläcker braucht eine Planung aus einem Guss – aus rechtlich-finanziellen wie städtebaulichen Gründen. Rechtlich-finanzielle Gründe bestehen in der Notwendigkeit der Umlegung der Kosten der Lärmschutzanlage auf alle davon begünstigten (neu) bebaubaren Grundstücke. Zu den städtebaulichen Gründen treten noch der Hochwasserschutz und der Lärmschutz (Lärmschutzbebauung) hinzu. Für "Schnellboote" ist dieses Gebiet deshalb nicht geeignet. Dies betrifft insbesondere das Altenheim, für das ein neuer Standort gesucht wird. Die von der Verwaltung dafür angedachte Ersatzlösung auf städtebaulich hervorragend integrierten Flächen im Bereich der Außenanlage der Schule (fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungsbereichen und sonstiger wichtiger Infrastruktur) ist wegen des dortigen Lärms bedauerlicherweise, aber erwartungsgemäß nicht realisierbar. Das zeigt uns das inzwischen vorliegende Gutachten. Andere Lösungen außerhalb Posteläcker sind nicht in Sicht und in peripheren Ortsbereichen wohl auch nicht sinnvoll.

Die nächsten wesentlichen Schritte müssten sein,

- ein grobes Flächen- und Nutzungskonzept für die Posteläcker nach den sich abzeichnenden Erfordernissen und Restriktionen zu entwickeln
- seine Umsetzbarkeit – Bereitschaft wenigstens eines Teils der Grundstückseigentümer zu einer irgendwie gearteten Kooperation – zu ermitteln und
- auf dieser Grundlage **einen** (!) Bebauungsplan aufzustellen, der dann peu à peu vollzogen wird.



Abbildung 15: Zeitplan

Im Vollzug des Gemeinderatsbeschlusses vom 15.12.2015²⁴ zur Ortsentwicklung ist folgendes Vorgehen geplant:

1. Kauf bzw. Beauftragung eines 3-D-Geländemodells der Postel- und Steinäcker in ausreichend guter Auflösung (eine nur zweidimensionale Betrachtung wäre wegen Immissionsituation, Hochwasserschutz und Verkehrsführung unzulänglich),
2. Erstellen eines Lastenkatalogs mit den Wünschen aus der Bürgerbeteiligung als Teil des "Planungsstandes Posteläcker",
3. Erstellen eines Lastenkatalogs mit den bereits in Grundzügen bekannten Rahmenbedingungen und Nutzerwünschen, ebenfalls als Teil des "Planungsstandes Posteläcker", im Einzelnen:
 - Lärmsituation (Lärmschutzanlage, Lärmschutzbebauung, Grundrissorientierung der Gebäude)
 - Verkehrssituation (zusätzliche Belastung der Birkenallee ist zu vermeiden), Radwegnetz, autofreies Wohngebiet (Parkmöglichkeiten in den verlärmten Bereichen, Parkhaus als weitere Lärmschutzbebauung zu prüfen)
 - Einbindung Hochwasserschutz
 - Nahversorgung sichern
 - Gewerbe in wohnortverträglicher Ausprägung
 - Seniorenwohnen und Alten- und Pflegeheim
 - Geschosswohnungsbau für unterschiedliche Wohnformen
 - Reserveflächen für späteren öffentlichen Bedarf (Option "Szenario 3")
4. Erstellen eines städtebaulichen Rahmenkonzepts, das die Lastenkataloge abarbeitet,
5. Prüfen des Rahmenkonzepts auf seine Realisierbarkeit mit Fachgutachten zu Immissionen und Verkehr, gegebenenfalls Anpassung des Konzepts,
6. Erstellen eines Bebauungsplans, der auf das abgesicherte Rahmenkonzept aufsetzt oder Vorbereiten eines Wettbewerbs (Kosten- und Zeitfrage!), dem das abgesicherte Rahmenkonzept zugrunde zu legen ist.

Aus den schon durchgeführten Untersuchungen zu den Schallimmissionen aus den Verkehrswegen sowie der Machbarkeitsstudie zur Hochwasserableitung ist die Situation der Posteläcker in den Grundzügen schon bekannt. Dies reicht erst einmal aus, um den ersten Entwurf eines städtebaulichen Rahmenplans als Vorgabe für einen oder mehrere spätere Bebauungspläne zu erstellen (der Rahmenplan wäre eine Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans, aber noch kein Bebauungsplan). Im Rahmenplan würde dann eine Aufteilung des Gebiets in diverse Bereiche vorgenommen und deren Art der Nutzung definiert, die Lage der Erschließungsstraßen und die Verkehrsführung skizziert und auch die Lage und Höhe erforderlicher weiterer aktiver Schallschutzmaßnahmen bzw. einer Schallschutzbebauung grob festgelegt und gegebenenfalls auch die Notwendigkeit passiven Schallschutzes dargestellt. Der Entwurf des Rahmenplans müsste dann iterativ Lärmberechnungen unterzogen und solange bearbeitet werden, bis sich daraus ausreichend konkrete Vorgaben für die Bebauungspläne ergeben.

²⁴ /5/ Niederschrift vom 15.12.2015

5. Kosten- und Finanzierungsplan

Entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand liegt noch kein Kosten- und Finanzierungsplan vor. Für die bereits erstellten Gutachten und zur Errichtung der Lärmschutzanlage an der DB-Ausbau-
strecke sind bis Mai 2016 bereit Kosten in Höhe von 0,9 Mio. EUR entstanden.

Ein detaillierter Kosten- und Finanzierungsplan wird auf Basis der weiterführenden Planungen er-
stellt.

Zusammenfassung

Auf Grund des noch vorläufigen Planungsstandes können Bürgerentwürfe wie z. B. in Abbildung 4
nicht in ihrer Gesamtsicht abgeglichen werden. Dieser vorläufige Abgleich zwischen den Anforderun-
gen aus Foren und Werkstätten muss entsprechend dem Fortschritt der Entwicklung des Gebiets
Posteläcker nachgeführt werden.

Anforderung aus Foren und Werkstätten	Kommentar
neue, weitere S-Bahnhaltestelle	aufgrund des Baufortschritts der DB- Ausbaustrecke im Planungshorizont 20-30 Jahre nicht realisierbar
Schallschutz	1. Lärmschutzwall aus Tunnelabraum wird reali- siert 2. veränderter Luftaustausch für Gewerbe wird geprüft (3-D-Modell)
Verkehrswege	1. Rad- und Fußwege im Rahmen der weiteren Planung, Anbindung an "Mausloch" wird ange- strebt 2. neue Straßenführung der Frankenstraße auch wegen Lärmschutzwall notwendig 3. Anbindung an ST 2244 aus Aufwandsgründen nicht umsetzbar (Baufortschritt der DB- Ausbaustrecke) 4. Festlegung der ÖPNV-Einbindung des Entwick- lungsgebiets entsprechend Planungsfortschritt

Anforderung aus Foren und Werkstätten	Kommentar
Eingeschränktes Gewerbegebiet	Bekenntnis zu einem identitätsstiftenden Gewerbegebiet nicht diskutiert, vorrangig Sicherung des vorhandenen Gewerbes, maßvolle Ergänzung im Kontext des Gewerbegebiets Hoffeld I/II; gegebenenfalls zusätzlicher Nahversorgungsbereich
Regenerative Energiebereitstellung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kleinwindkraftanlagen wirtschaftlich nicht umsetzbar 2. Nutzung von Lärmschutzwand und -wand für Photovoltaik muss im Zusammenhang mit der PV-Freiflächenanlage Bubenreuth Nord überdacht werden 3. Nahwärmeversorgung/Blockheizkraftwerk - Prüfung im Rahmen eines Gesamtkonzepts
Bürgerzentrum	<ol style="list-style-type: none"> 1. Keine Verlagerung und Neubau des Rathauses im Planungshorizont 2. Begegnungs- /Jugendzentrum -> kein Neubau Prüfung im Rahmen des Nutzungskonzepts des St. Franziskus-Altenheims 3. Bubenreuthheim, aktueller Planungsstand -> Umbau des Anwesens Hauptstraße 7
Belebung durch gestalterische Elemente	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grünfläche / Bach -> in Kombination mit Hangableitung und Hochwasserrückhaltebecken 2. Kunstobjekt -> im Rahmen des Planungsfortschritts
Wohnen für junge Leute, Singles, Senioren	noch keine Festlegungen
Seniorenwohnen / Alten-und Pflegeheim	Für Standort Posteläcker -> Tagespflege, betreutes Wohnen, seniorenrechtliches Wohnen, Pflegeheim (siehe Kapitel 3 e)
Kinderbetreuungseinrichtungen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hort 2016 im Bau nahe der Grundschule 2. Kindergarten St. Marien wird als fünfgruppige Einrichtung fortgeführt und ertüchtigt

Literatur

- /1/ Entwicklungsgebiet „Posteläcker“ Gemeinde Bubenreuth, Schalltechnische Untersuchung, Möhler + Partner, undatiert (12.09.2012)
- /2/ Ergebnisse des Bürgerbegehrens Mai 2014
- /3/ Niederschrift der Gemeinderatsklausur vom 28.11.2015
- /4/ Niederschrift 068/ 2015 Öffentliche Sitzung vom 15.12.2015
- /5/ Niederschrift 065/ 2015 Öffentliche Sitzung vom 15.12.2015
- /7/ Lärmschutz Gabionen final, Planungsgruppe Strunz 2.4.2014
- /8/ Machbarkeitsstudie Hangableitung Waldstraße und Rückhalt Posteläcker, KUBENS Ingenieurgesellschaft mbH, Dezember 2015

Gemeinsam erstellt von

dem Arbeitskreis Energiewende, Arbeitsgruppe Ortsentwicklung, des Gemeinderats und der Verwaltung der Gemeinde Bubenreuth

Wolfgang Friedrich, Helmut Racher, Bernd Zimmermann