

LAUF, RÖTHENBACH, SCHNAITTACH UND UMGEBUNG

Wohnraum auf Schnaittacher Brauereigelände

Markt sorgt für Baurecht auf der „Schafferwiese“ — „Schaffer Village“ mit Wohnungen und Doppelhäusern

SCHNAITTACH — Jahrzehntlang lag die 10000 Quadratmeter große „Schafferwiese“ mitten in Schnaittach brach. Jetzt sollen im Gebiet südlich der Brauerei Schaffer Wohnhäuser entstehen.

Schon seit Jahrzehnten gibt es Pläne, das einen Hektar große Gelände östlich der Badstraße und unmittelbar südlich der Brauerei nutzbar zu machen. So wurde die Schnaittacher Kirchweih Anfang der 1990er Jahre deshalb von der „Schafferwiese“ umgesiedelt, weil dort Bauland entstehen sollte. Doch passiert ist lange nichts. Der Durchbruch gelang erst 2013 mit einer Bauleitplanung unter Bürgermeister Georg Brandmüller. Dessen Nachfolger Frank Pitterlein freut sich jetzt über den entscheidenden Schritt: Der Bau- und Umweltausschuss der Marktgemeinde hat am Donnerstag einen Bebauungsplan aufgestellt.

Bis etwa 2020 sollen im nördlichen Teil des Gebietes acht Doppelhaushälften und drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sieben Wohnungen, von der Zweizimmerwohnung bis zum 120-Quadratmeter-Apartment, entstehen. Das Gelände, das vor kurzem an ImmoVest Franken in Lauf verkauft wurde, ist etwas größer als der südliche Teil des Areals. Rund

2800 Euro könnte der Quadratmeter Wohnraum laut Investor kosten. Für eine Doppelhaushälfte veranschlagt er knapp 400 000 Euro.

Im südlichen Areal gibt es noch keine konkreten Pläne für Wohnbebauung. „Das richtet sich nach der Nachfrage“, so Ursula Schaffer-Eckert, Tochter des Anfang des Jahres gestorbenen Georg Schaffer, der die traditionsreiche Schnaittacher

Brauerei jahrzehntlang führte. Der südliche Abschnitt befindet sich weiterhin im Familienbesitz, so Schaffer-Eckert.

Das Bauland besteht bisher komplett aus Wiese und einigen Bäumen. Gebäude müssen für das Bauvorhaben also nicht abgerissen werden. Auch auf Getränkemarkt und Gasthaus im „Schaffer Bräustüberl“ haben die Pläne keinen Einfluss.

Allerdings gibt es von rechtlicher Seite wegen des Gewerbes einen Störfaktor: Zwar wird in der Brauerei seit Jahren nicht mehr vor Ort gebraut. Doch weil der Betrieb nach wie vor die Genehmigung dazu hat, gelten für das angrenzende Grundstück entsprechende Lärmemissionswerte. Diese sind so hoch, dass zwischen den Brauereigebäuden und dem Bauland eine 4,80 Meter hohe Schallschutzwand entstehen müsste.

Gibt Schaffer Braurecht ab?

Es sei sonst möglich, dass spätere Anwohner wegen des Lärms die Marktgemeinde verklagen könnten, so Experten im Bau- und Umweltausschuss. Weil eine derart hohe Mauer weder im Sinne des Investors, der sie auch bezahlen müsste, noch im Sinne Schnaittachs ist, wird jetzt an einer Alternative gearbeitet: Gibt die Brauerei ihr Recht zum Bierbrauen vor Ort ab, ergibt sich ein weitaus geringerer theoretischer Lärmemissionswert. Nach einer Nutzungsänderung des Gewerbes wäre eine Schallschutzwand nicht mehr notwendig, so Bürgermeister Frank Pitterlein.

Anders sieht es an der Badstraße aus: Nach einem Gutachten könnte der Verkehrslärm in den kommenden

Jahren ansteigen, sodass unmittelbar an der Straße eine eineinhalb Meter hohe Lärmschutzwand verpflichtend entstehen muss. Der Ausschuss beschloss, dass dieses unbelebte Bauwerk entlang der gesamten Badstraße zumindest einheitlich gestaltet sein muss.

Wärme und Strom für das „Schaffer Village“ getaufte Areal werden vor Ort erzeugt: Die Häuser werden von einem erdgasbefeuerten Blockheizkraftwerk versorgt, das ebenfalls Teil des Bebauungsplans ist. Die Bürgerenergiewerke Schnaittachtal und Umgebung (BEW) kooperieren dafür mit den Stadtwerken Hersbruck (Hewa). Der Zusammenschluss nennt sich Energiepartner Franken (EPF). Ein Tochterunternehmen der BEW errichtet das Kraftwerk, die Hewa, deren Geschäftsführer Harald Kiel auch der Vorsitzende der Schnaittacher Feuerwehr ist, ist für Betrieb und Instandhaltung zuständig.

„Unendliche Geschichte“

Bürgermeister Frank Pitterlein ist über das Erreichte hochzufrieden. „Das war eine unendliche Geschichte in Schnaittach. Wir haben ein ganzes Kapitel geschlossen“, freut er sich, und preist die entstehenden Wohnungen an. „Das ist eine zentrale Wohnortlage. Infrastruktur für Familien liegt in direkter Nähe, mit beiden Schulen, Kindergarten, Sportplatz, Freibad.“

Auch wenn die Wiese zugunsten der Wohnhäuser weicht, verspricht Bürgermeister Pitterlein, dass „keine Betonhölle“ entstehen wird. Zumindest ein Spielplatz ist Teil des Bebauungsplans.

ANDREAS KIRCHMAYER



10000 Quadratmeter groß ist die „Schafferwiese“ an der Badstraße und südlich der Brauerei (zentral im Foto) im Zentrum Schnaittachs. Im Hintergrund sind Kräne der Baustelle am Schnaittacher Krankenhaus zu erkennen. Foto: Kirchmayer



Bis 2020 könnten die Häuser im nördlichen Teil des Areals (rot) stehen. Konkrete Pläne für den südlichen Teil gibt es noch nicht. Skizze: Marktgemeinde