

**Bebauungsplan Nr. 1/19**  
**„Urbanes Quartier auf dem Post-Areal“**

**Variante 1**

**BEGRÜNDUNG**

**Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth**

**Plandatum:**

**14.03.2019**

**1. Zur Planaufstellung**

**1.1 Veranlassung und Planziel**

Das Flurstück mit der Nummer 1247/5 der Gemarkung Bayreuth wird aktuell als Standort der Deutschen Post genutzt. Im denkmalgeschützten Gebäude mit der Adresse Bürgerreuther Straße 1 befindet sich die Bayreuther Hauptpost.

➤ Auszug aus der Bayerischen Denkmalliste:

*D-4-62-000-32 Bürgerreuther Straße 1:*

*Postgebäude, Anlage auf hakenförmigem Grundriss mit turmartigem Hauptgebäude, viergeschossig mit Treppenanlage, der Flügel dreigeschossig mit Walmdach, in Formen der neuen Sachlichkeit, bez. 1929, nach Planung der Oberpostdirektion Bamberg.*

In diversen anderen Gebäuden und Nebengebäuden auf dem Flurstück sind weitere Postdienstleitungen (DHL etc.) vorhanden. Die Post plant nun eine Teilverlegung von Firmen-/ Aufgabenbereichen an andere Standorte

im Bayreuther Stadtgebiet. Somit werden zentrale Flächen in der unmittelbaren Nähe zum Hauptbahnhof für neue Nutzungen in der städtebaulichen Innenentwicklung frei.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird das Ziel verfolgt, die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu steuern und die entsprechenden planungsrechtlichen und baurechtlichen Voraussetzungen für geordnete städtebauliche Strukturen zu schaffen. Aufgrund der exponierten Lage im Stadtgebiet und dem planerisch wünschenswerten Nutzungsmix sollen die gegenständlichen Flächen als „Urbanes Gebiet (MU)“ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Der beabsichtigte Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

## **1.2 Vorhandene Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth stellt auf den Flächen im Geltungsbereich „Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Postdienstleistungen“ dar. Der FNP ist nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens im Sinne der künftigen städtebaulichen Ziele im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein gesondertes FNP-Änderungsverfahren ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.

Ein rechtsverbindlicher, qualifizierter Bebauungsplan (B-Plan) liegt für die relevanten Flächen nicht vor. Im östlichen (entlang der Bürgerreuther Straße) und südlichen Teilbereichen liegen Baugrenz- bzw. Baulinienfestsetzungen sowie Angaben zur maximal zulässigen Geschossigkeit (1G-4G) aus dem Jahr 1961 vor, die einem unqualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB entsprechen.

### **1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Die vorliegende Bauleitplanung trägt den Grundsätzen der Raumordnung Rechnung und ist den Zielen der Raumordnung (LEP Bayern, Regionalplan Oberfranken-Ost) gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. So sieht die Bauleitplanung – entsprechend einer qualifizierten Innenentwicklung und Nachverdichtung - eine flächensparende Bebauung und Erschließung vor. Es werden – gem. den Optimierungsvorstellungen der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) - somit vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig aufgegriffen, indem zeitnah brach fallende, städtebaulich integrierte Flächen in Anspruch genommen werden und keine zusätzlichen Flächenversiegelungen in Stadtrandlage / Siedlungsrandlage erfolgen. Die neuen Entwicklungsflächen in diesem B-Plan-Gebiet dienen aufgrund der zentralen Lage insbesondere auch dem Ziel der Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen, die im planungsgegenständlichen Urbanen Gebiet (MU) gewünscht und zulässig sind (Stärkung des Oberzentrums Bayreuth).

### **1.4 Topographie und Baubestand**

Das Gelände der gegenständlichen Flächen des Bauleitplanverfahrens fällt von Osten nach Westen (343 m ü. NN bis 339 m ü. NN) ab.

Die relevanten Flächen stellen sich heute als Betriebs- und Logistikstandort der Deutschen Post dar. Es befinden sich das denkmalgeschützte Hauptpostgebäude, eine Logistikhalle, zusätzliche Nebengebäude und versiegelte Verkehrs- und Stellplatzflächen auf dem Gelände.

Vegetation und Baumbestand sind entlang der Goethestraße, hin zum Wilhelmsplatz und entlang der Friedrich-von-Schiller-Straße (mit Ausnahme der Parkplatzzufahrten und im Bereich der Halle) vorzufinden. Zudem befinden sich ein Baum (Kastanie, Naturdenkmal) und eine Grünfläche südlich des Postgebäudes bzw. in dessen Hinterhof.

## 2 Planung

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 1/19 „Urbanes Quartier auf dem Post-Areal“ wird begrenzt durch

- die Goethestraße im Norden,
- die Bürgerreuther Straße im Osten,
- die IHK im Süden und
- die Friedrich-von-Schiller-Straße und den Wilhelmsplatz im Westen.

Somit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/19 „Urbanes Quartier auf dem Post-Areal“ die folgenden Flurstücke (TF = Teilfläche):

1247/5, 1250 TF, 1432/2 TF, 1432/4 TF, 1451 TF (jeweils Gemarkung Bayreuth)

### 2.2 Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 1,4 ha
Urbanes Gebiet (MU)	ca. 1,10 ha
-davon max. überbaubare Fläche (innerhalb der Baugrenzen):	ca. 0,63 ha
Straßenverkehrsflächen:	ca. 0,07 ha
Öffentliche Fußwege:	ca. 0,10 ha
private Fußwege:	ca. 0,11 ha

## 2.3 Verfahrensstand

10.04.2019	Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Bayreuth gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung und Zustimmung zur frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB.
26.04.2019	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 (2019) der Stadt Bayreuth
29.04.2019 – 27.05.2019	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB. (Durchführung des B-Planverfahrens Nr. 1/19 „Urbanes Quartier auf dem Post-Areal“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung).

### **3 Planinhalt**

#### **3.1 Bauliche und sonstige Nutzung**

##### **Art der baulichen Nutzung**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Gemäß § 6a BauNVO werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 1/19 als „Urbanes Gebiet (MU 1-4)“ festgesetzt. Die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ ist aufgrund des Standortes der Innenentwicklungsflächen städtebaulich sinnvoll, da aufgrund der optimalen Verkehrsanbindung (gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern) und Zentralität sowohl Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen, aber auch soziale und kulturelle Nutzungen (potenzielle Nachnutzungen im Postgebäude) der aktuellen städtebaulichen Zielvorstellung entsprechen. Im Erdgeschoss des MU 1 werden gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzungen städtebaulich angestrebt, daher sind gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Wohnnutzungen an der Straße allgemein und ausnahmsweise unzulässig.

Im Erdgeschoss des MU 2 sind ebenfalls z.B. gewerbliche Nutzungen, soziale oder kulturelle Nutzungen, Einzelhandelsbetriebe oder Speisewirtschaften städtebaulich wünschenswert. Daher sind gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Wohnnutzungen an der Straße allgemein und ausnahmsweise unzulässig.

In den Teilbereichen MU1 und MU2 sind (gem. § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO) mindestens 25% der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen im weiteren Sinne (hierunter sollen auch soziale und kulturelle Nutzungen fallen) zu verwenden, um an diesem innenstadtnahen und verkehrsgünstig gelegenen Standort einen guten Nutzungsmix zu generieren, der nicht rein durch Wohnnutzungen dominiert wird.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten und Tankstellen im MU1-4 auch ausnahmsweise nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind aus

städtebaulichen Gründen aufgrund möglicher Störwirkungen im Plangebiet und für die angrenzenden Wohngebiete nicht zulässig. Hier wird auf das gültige Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Bayreuth vom 31.10.2011 verwiesen. Die mit der Nutzung einer Tankstelle einhergehende Verkehrsbelastung im Planungsbereich wären zudem nicht gebietsverträglich abzuwickeln und würden zusätzliche Belastungen für die städtebaulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und des direkten Umfeldes bedeuten.

### **Maß der baulichen Nutzung**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16ff. BauNVO)**

Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird für das MU 1 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 2,3 begrenzt. In diesem Bereich befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Postgebäude. Nördlich der Hauptpost Bayreuth soll zukünftig eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss oder Dachgeschoss zulässig sein. Angelehnt ist die Höhenentwicklung an die vorhandene Bebauung an der nördlichen Seite der Goethestraße, im Kreuzungsbereich mit der Bürgerreuther Straße, unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes.

Zulässig ist zur Goethestraße (MU2) eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss oder Dachgeschoss. Hier ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 2,3 begrenzt.

Zum Wilhelmsplatz und zur Friedrich-von-Schiller-Straße (MU3) ist eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss oder Dachgeschoss festgesetzt. Die Festsetzungen des baulichen Maßes und der zulässigen baulichen Höhe berücksichtigt die vorhandene Bebauung der angrenzenden Straßenzüge bzw. des Wilhelmsplatzes. Hier ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 2,3 begrenzt.

Der durch die vorgesehene neue Blockrandbebauung und das Postgebäude entstehende Innenhof wird mit einem Baufenster und einer maximal zulässigen baulichen Verdichtung mit 7 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss oder Dachgeschoss ergänzt (MU4). Diese künftige Bebauung erhält somit einen städtebaulich-solitären Charakter innerhalb der Blockbebauung. Hier ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 und einer maximal zulässigen Traufhöhe von 23 Metern begrenzt. Als Bezugshöhe wird 340 Meter über Normalnull (m ü. NN; entspricht der aktuellen Geländehöhe) festgesetzt. Diese max. zulässige Traufhöhe nimmt maßgeblich Rücksicht auf die baulichen Höhen der nahegelegenen Christuskirche und bleibt unterhalb der aktuellen Höhen der raumwirksamen Kirchentürme.

### **3.2 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO)**

Im MU1, MU2 und MU3 gilt die geschlossene Bauweise zur Fassung der Straßenräume mit einer Blockrandbebauung und zur Realisierung beruhigter Hofinnenbereiche trotz hoher städtebaulicher Verdichtung. Für diese beruhigten, wohnungsnahen Erholungsbereiche ist spätestens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine qualifizierte Freiflächenplanung vorzulegen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist und die die Nutzeransprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgreift sowie die grünordnerischen Qualitäten sichert.

Die überbaubaren Flurstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Dies dient der Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung und soll ausreichend begrünte Freiflächen sichern.

Hin zur Friedrich-von-Schiller-Straße und zum Wilhelmsplatz wird eine Baulinie festgesetzt, um den Straßenraum zu fassen und zu ordnen.

Ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen gegenüber der Baulinie kann für Erker, Balkone, Loggien usw. um bis zu 2,50 m zugelassen werden, sofern ihr Anteil an der Breite der gesamten Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet. Auf diese Weise werden architektonisch ansprechende Einzelmaßnahmen zur Attraktivierung der Gebäude ermöglicht.

Aufgrund der gewünschten baulichen Nachverdichtung in der Innenentwicklung und den eigentümerseitigen Verwertungsvorstellungen sind spezielle planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) bezüglich der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO erforderlich:

„Art. 6 BayBO findet Anwendung.

Abweichend von Art. 6 BayBO ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für bauliche Anlagen der Blockrandbebauung (Gebäudeseiten zum Blockinneren) ein Abstandsflächenmaß von 0,4 H, mindestens 3 m, erforderlich.

Abweichend von Art. 6 BayBO ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für bauliche Anlagen im MU4 ein Abstandsflächenmaß von 0,4 H, mindestens 3 m, einzuhalten.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Belichtungsstudie zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einzureichen.“

### **3.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)**

Als Dachform sind Flachdach  $\leq 3$  Grad Dachneigung (DN), Pultdach  $\geq 7$  Grad DN (bei Ausführung als Staffelgeschoss) und Walmdach mit 36 bis 42 Grad DN (bei Ausführung als Dachgeschoss) zulässig.

Bei der Errichtung eines Staffelgeschosses ist dieses umlaufend mindestens 1,5 Meter von den Außenwänden einzurücken und darf max.  $\frac{2}{3}$  der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten. Durch diese städtebauliche Maßnahme wird eine klare, in der Stadt Bayreuth einheitliche Regelung bei der Errichtung von Staffelgeschossen gesichert. Durch den Rücksprung wird eine räumlich wirksame Reduktion im Dachgeschoss erreicht. Ein Kniestock ist nicht zulässig. Die vorgenannten Festsetzungen dienen zur Sicherung einer einheitlichen städtebaulichen Wirkung im maßgeblichen baulichen Umfeld.

Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind allgemein zulässig, wobei Einzelgauben mit einer max. Breite von 1,20 Meter zulässig sind und die Breite aller Dachaufbauten in der Summe nicht mehr als ein Drittel der maßgeblichen Dachlänge betragen darf. Zwerchgiebel und Erker sind ebenfalls zulässig.

Es ist ein Kniestock von maximal 75 cm zulässig und dient der städtebaulich einheitlichen Wirkung baulicher Anlagen im Falle der Wahl dieses gestalterisch-konstruktiven Elementes. Die Bemessung des Kniestocks ist über eine Schemazeichnung auf dem Planwerk definiert.

### **3.4 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 12 ; § 9 Abs. 6 BauGB)**

Die verkehrliche Erschließung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die vorhandenen, angrenzenden Straßeninfrastrukturen gesichert. Ebenso sind die technischen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen bereits vorhanden bzw. aufgrund der umliegenden Nutzungen gesichert.

Eine fußläufige, öffentliche Erschließung innerhalb des Plangebietes zwischen der Bürgerreuther Straße, der Goethestraße und der Friedrich-von-Schiller-Straße ist zu gewährleisten, diese wird mittels privater Fußwegfestsetzung mit Gehrechten für die Allgemeinheit gesichert.

In direkter Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Bushaltestellen (Fernbushaltestellen in der Goethestraße und Linienbusse des Stadt- und Regionalverkehrs in der Goethestraße und vor dem Hauptbahnhof Bayreuth) in fußläufiger Entfernung, die dieses mit dem ÖPNV erschließen. Außerdem befindet sich der Hauptbahnhof Bayreuth im unmittelbar angrenzenden Bereich östlich des Plangebietes.

Im Plangebiet sind eine gemeinsame oder zwei getrennte Tiefgaragenanlagen möglich, die entsprechenden Flächen werden großzügig festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt für diese Stellplatzanlagen sind an der Bür-

gerreuther Straße (aktuelle Zufahrt des Hinterhofes der Postdienstleitungen) und an der Goethestraße (im Bereich der bestehenden Zufahrt der Nutzflächen) zulässig. Diese sind mittels „Ein- und Ausfahrtsbereich“ und „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (TGa) einschließlich deren Ein- und Ausfahrten“ festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze grundsätzlich zulässig.

### **3.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, § 9 Abs. 6 BauGB)**

Pro angefangenen 400qm Baugrundstücksfläche sind mindestens 1 Baum und 2 Sträucher zu pflanzen, um eine nachhaltige Grünraumqualität im direkten Wohn- und Arbeitsumfeld zu gewährleisten. Bei Neupflanzungen sind zur Erhaltung der regionalen Artenvielfalt vorrangig heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Hierzu ist im Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächenplan für das gesamte Areal einzureichen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Flachdächer und Pultdächer sind zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse und Minimierung der Luftaufheizung zwingend zu begrünen. Nicht überbaute Flächen mit Tiefgaragenunterbauung sind mit mindestens 80 cm Erdreich zu überdecken, damit ein sinnvoller und nachhaltiger Bewuchs dieser Flächen gewährleistet ist.

### **3.6 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 in Verbindung mit Nr. 16c BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 in i. V. m. Nr. 16c BauGB wird für die Baugrundstücke eine maximale Regenwasserableitung in Abhängigkeit der Grundstücksfläche festgesetzt. Die maximale Drosselabflussspende beträgt 70 l/s x ha Grundstücksfläche. Die Regenrückhaltung hat durch geeignete

Maßnahmen (wie Stauraumkanal) auf dem Grundstück durch den Bauherren zu erfolgen.

Aufgrund der vorgenannten Maßnahmen wird eine geordnete Entwässerung der künftigen Bau- und Freiflächen gesichert.

### **3.7 Sonstige Planzeichen / Festsetzungen**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen in den Bereichen MU1-4 wird mittels „Knödellinie“ gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO geregelt.

## **4. Auswirkungen der Planung**

Kanalanschlussbeiträge nach Art. 5 KAG werden durch die Stadt Bayreuth erhoben und auf die künftigen Bauherren / Grundstückseigentümer umgelegt.

## **5. Rechtsgrundlagen:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604)

**Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Stadtplanungsamt

ENTWURF