ENTWURF

PL 610/24 Nr. 3/21

Bayreuth, den 18.05.2021

Hei/Sar

Bebauungsplanverfahren Nr. 3/21
„Urbanes Wohnen Am Sendelbach“
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 9/75 TB Parkhaus,
9/75 TB Mistelbach, 9/93 und 9/93a)

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum vom 18.05.2021

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 1139/3 der Gemarkung Bayreuth wird derzeit als kostenpflichtiger Kfz-Parkplatz genutzt.

Die Stadtwerke Bayreuth Holding GmbH, Eigentümerin des vorgenannten Grundstücks, beabsichtigt, das Grundstück zum Zwecke des Wohnens zu entwickeln, um das wirtschaftliche Potenzial ihrer Liegenschaft auszuschöpfen. Es sollen dort u.a. hochwertige Wohneinheiten in Form von Geschosswohnungen errichtet werden, womit das Grundstück eine der Umgebung und der innerstädtischen Lage angemessene Nachverdichtung erfährt. Darüber hinaus könnte ein Beitrag zu Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in städtebaulich integrierter und innenstädtischer Lage in Bayreuth geleistet werden.

Zur Steuerung einer nachhaltigen und städtebaulich verträglichen Entwicklung, die auch den Zielen des vorliegenden Sanierungsgebiets „L“ Kulmbacher Straße entspricht, ist ein Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Seitens des Stadtplanungsamtes ist die planungsrechtliche Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO geplant. Aufgrund der städtebaulich günstigen und integrierten Lage und den bereits vorhandenen Nutzungen im direkten Umfeld sind Wohnnutzungen, gezielt ergänzt durch Dienstleistungs-, Sozial- oder Kulturnutzungen in Erdgeschosslage planerisch sinnvoll.

Derzeit ist vorgesehen, das westlich angrenzende Flurstück Nr. 1139/4 – aktuell im Eigentum der Stadt Bayreuth - mit in die Planung zu integrieren. Auf dieser Fläche befand sich bis vor Kurzem ein öffentlicher Spielplatz, der im Zuge der Planung in Richtung der Gerbergasse/ des Gerberplatzes in den Osten des Geltungsbereichs verlegt werden soll. Es ist geplant, hierzu einen Grundstücks-tausch zwischen der Stadtwerke Bayreuth Holding GmbH und der Stadt Bayreuth vorzunehmen, um eine nutzungsoptimierte Integration der Spielplatzflächen zu ermöglichen und Potenziale zur städtebaulichen Aufwertung des Gerberplatzes in das direkte Umfeld zu erreichen.

Darüber hinaus befinden sich nordöstlich drei kleine Garagengrundstücke (Flurstücke Nrn. 1139/8, 1139/9, 1139/10), die aktuell privat genutzt werden und ebenfalls in die Planung integriert werden sollen. Eine Kompensation für die entfallenden Garagen könnte z. B. über die Bereitstellung von Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage erreicht werden.

Weiteres zentrales Ziel der Bauleitplanung ist die Verbesserung der verkehrlichen Einbindung des o.g. Bereiches und die Erhöhung der Verkehrssicherheit. Aus diesem Grund sollen die Planungen zur Unterquerung der historischen Sandsteinbrücke an der Kulmbacher Straße für Fußgänger und Radfahrer in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans aufgenommen werden.

3. Auswirkungen der Planung

Aus stadtplanerischer und städtebaulicher Sicht ist die Planungsabsicht positiv zu bewerten. Der aktuelle Zustand als Parkplatzfläche ist aufgrund der zentralen, integrierten Lage am Rand der Innenstadt als „untergenutzt“ zu bezeichnen. Insoweit dient der Bebauungsplan einer städtebaulichen Aufwertung, Verbesserung des Ortsbildes und angemessenen baulichen Ausnutzung vorhandener Baulückenpotenziale.

Bei der künftigen baulichen Entwicklung des Planungsbereichs wird auf eine ausreichende und qualitativ hochwertige Begrünung (z.B. durch Dach- oder

Fassadenbegrünungen, grüne Wegeverbindungen und gute, möglichst fußläufige Erreichbarkeit und Vernetzung – insbesondere zur Innenstadt, zum Gerberplatz und zur Mistel) geachtet. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Spielflächen nutzungsoptimiert gestaltet und positioniert werden.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 3/21 liegt im Westen der Innenstadt. Er besitzt eine Größe von ca. 0,92 ha und wird umgrenzt von der Straße „Am Sendelbach“ und dem Rotmain-Center im Norden, von der Gerbergasse im Süden, von der Fußgängerzone, die zum Gerberplatz führt, im Osten und vom Fahrradweg entlang der Mistel im Westen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche) mit den Nummern: 974/1 TF, 974/2 TF, 1134 TF, 1139/3, 1139/4, 1139/6 TF, 1139/7 TF, 1139/8, 1139/9, 1139/10, 1139/11, 1476/2 TF, 1477/8 TF, 1478 TF, 1602 TF.

5. Vorhandene Planung

Vorbereitende Bauleitplanung:

Für das Planareal ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth behördenverbindlich ein „Kerngebiet“ dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung:

Das zu überplanende Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 9/93a „Parkhaus Am Sendelbach“ (Teiländerung des B-Plans Nr. 9/93), der seit dem 06.06.1997 in Kraft ist. Dieser setzt aktuell als Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ fest, mit der weiteren Festsetzung „Parkhaus (PH) mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 10 Meter über Geländeoberkante“, in offener Bauweise. Für westliche Teilflächen ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Im seiner Sitzung vom 24.06.2009 fasste der Stadtrat der Stadt Bayreuth einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 2/09 „Park- und Geschäftshaus Am Sendelbach“. Dieses Bauleitplanverfahren wurde aufgrund geänderter Nutzungsabsichten und Zielvorstellungen des Eigentümers nicht fortgeführt.

Zu einem späteren Zeitpunkt, im Zuge der Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) zum vorliegenden

Bauleitplanverfahren Nr. 3/21 ist vorgesehen, dass das Verfahren 2/09 durch Stadtratsbeschluss formal nicht fortgeführt (eingestellt) wird.

Zudem sollen durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren Nr. 3/21 die rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- Nr. 9/75 Teilbereich Parkhaus (im Übergangsbereich zum Gerberplatz, aktuell als „Fuß- und Radweg, Anliegerverkehr frei“ festgesetzt),
- Nr. 9/75 Teilbereich Mistelbach (im Bereich des Mistelufers und Misteltals südlich der Unterführung Kulmbacher Straße, aktuell als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt) und
- Nr. 9/93 (im Bereich der Mistel, der Unterführung Kulmbacher Straße und nördlich der Brücke Kulmbacher Straße, aktuell als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt) geändert werden.

6. Bebauungsplanverfahren

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

- Der Bebauungsplan ermöglicht die höherwertige Nutzung einer innerstädtischen, bisher unter Wert genutzten Fläche. Es wird Flächenrecycling beziehungsweise -optimierung betrieben.
- Der Bebauungsplan vermeidet eine Neuversiegelung der Landschaft am Ortsrand (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Es wird eine überbaubare Grundfläche von voraussichtlich weniger als 20.000 m² festgesetzt (bei Überschreitung bis 70.000m² ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs.1 Nr. 2 erforderlich).

Für den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens und ersten Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden wird zunächst nur der in der Anlage dargestellte Geltungsbereich mit den grundlegenden städtebaulichen Zielen und Zwecken der Planung festgelegt. Die Ausarbeitung, insbesondere eines qualifizierten Bebauungsplanentwurfs mit dezierten Festsetzungen, erfolgt später im Verfahren durch das Planungs- und Baureferat nach Abschluss eines kleinen städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens der Stadtwerke Bayreuth Holding GmbH. Durch dieses Vorgehen soll eine überzeugende, städtebaulich und architektonisch qualifizierte Lösung für diesen Standort gefunden werden.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 3/21 (Ziel Urbanes Gebiet) weicht nur geringfügig von den behördenverbindlichen Darstellungen des wirksamen

Flächennutzungsplans der Stadt Bayreuth ab. Mit dem späteren Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 3/21 kann der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB über den Weg der Berichtigung angepasst werden.

Erforderliche Gutachten, z. B. zum Natur-, Stadtklima- und Lärmschutz, werden, falls erforderlich, im Planungsprozess erstellt und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Stadtplanungsamt: