

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AN DER BAULEITPLANUNG

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 34 „Gewerbegebiet Eduard-Bayerlein-Straße“

und

Bebauungsplanverfahren Nr. 1/21 „Gewerbe- und Mischgebiet Eduard-Bayerlein-Straße“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 9/82, Nr. 13/82 und Nr. 6/83 TB3)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Das übergeordnete städtebauliche Ziel der Stadt Bayreuth „Innen vor Außen“ (Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung) gilt insbesondere auch für flächenintensives Gewerbe. Eine bewährte Strategie, dieses städtebauliche Ziel im gewerblichen Bereich umzusetzen, besteht darin, vorhandene Nachverdichtungspotenziale an bestehenden Gewerbestandorten zu identifizieren und zu aktivieren sowie hier die Nutzungsintensität zu erhöhen. Hierdurch freiwerdende Gewerbeflächenpotenziale können sodann einer neuen Nachnutzung zugeführt werden. Dies hat vor dem Hintergrund einer deutlichen Zunahme der Nachfrage nach Gewerbe- und sonstigen baulich nutzbaren Flächen eine besonders hohe Bedeutung für die Bayreuther Stadtentwicklung. Der Druck auf den planungsrechtlichen Außenbereich – z.B. durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete in peripherer Lage – kann so insgesamt reduziert werden.

Konkret beabsichtigen die Bayreuther Stadtwerke, ihre vorhandenen Liegenschaften (Außenlager an der Spitzwegstraße, Hauptstandort an der Birkenstraße, Verkehrsbetriebe an der Eduard-Bayerlein-Straße) auf den gegenständlichen Grundstücken an der Eduard-Bayerlein-Straße zu konsolidieren. Neben dem Neubau des Verwaltungsgebäudes sollen auch der Betriebshof einschließlich Werkstattflächen sowie Lager- und Sozialflächen realisiert werden. Die Bestandsgebäude des Omnibusbetriebshofs und Teile des sanierten Schalthauses sollen dabei in das Konzept integriert und nicht ersetzt werden. Die freiwerdenden Grundstücke an der Birken- und der Spitzwegstraße können sodann für eine bauliche Nachnutzung herangezogen werden.

Der vorhandene Gewerbestandort an der Eduard-Bayerlein-Straße eignet sich aus städtebaulicher Sicht aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der vorwiegend gewerblich geprägten Nutzungs- und Siedlungsstrukturen im Umfeld für eine solche Nutzungsintensivierung. Da aber die bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen einer solchen Entwicklung entgegenstehen, ist über die gegenständlichen Bauleitplanverfahren zunächst entsprechendes Planungsrecht zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 34 „Gewerbegebiet Eduard-Bayerlein-Straße“ umfasst die Flurstücke (TF = Teilfläche)

1460/2 TF, 1460/17 TF, 1460/28, 1460/30, 1496 TF,
1499/8, 1500/2 und 1500/3 der Gmkg. Bayreuth.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/21 "Gewerbe- und Mischgebiet Eduard-Bayerlein-Straße" (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 9/82, Nr. 13/82 und Nr. 6/83 TB3) wird im Wesentlichen begrenzt durch

- die Carl-Schüller-Straße im Norden,
- den Berliner Platz im Osten,
- die Eduard-Bayerlein-Straße im Süden sowie
- die östliche Grenze des Flurstücks 1499/6 Gmkg. Bayreuth (Feuerwache der Feuerwehr Bayreuth) im Westen.

Er umfasst somit die Flurstücke (TF = Teilfläche)

1407 TF, 1456/4 TF, 1460/2, 1460/9 TF, 1460/17, 1460/27 TF, 1460/28, 1460/29, 1460/30, 1463/6 TF, 1463/7, 1495/4, 1495/6, 1496 TF, 1499/4, 1499/5, 1499/7, 1499/8, 1500, 1500/1, 1500/2, 1500/3, 1502/22 TF und 1520/12 TF der Gmkg. Bayreuth.

Der Stadtrat der Stadt Bayreuth hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 den vorliegenden Planungen zugestimmt und die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 34 vom 18.05.2021 sowie der Bebauungsplanentwurf Nr. 1/21 vom 18.05.2021 liegen mit jeweils einer Begründung in der Zeit vom

19.07.2021 bis einschließlich 20.08.2021

beim Stadtplanungsamt Bayreuth im Neuen Rathaus, 9. Obergeschoss - Öffentliche Planaufgabe - während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 08.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch von 08.00 bis 18.00 Uhr und Freitag von 08.00 bis 12.00 Uhr) öffentlich zu jedermanns Einsicht aus.

Es wird mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass die Auslegungsunterlagen zudem parallel auf der Internetseite der Stadt Bayreuth (www.bayreuth.de) in der Rubrik *Rathaus, Bürgerservice* unter *Planen, Bauen* in das Internet eingestellt werden.

Während der o.g. Frist besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung. Gerne können Fragen telefonisch oder per E-Mail gestellt werden.

Wenn eine persönliche Einsichtnahme und Erörterung der Planung in der Öffentlichen Planaufgabe gewünscht wird, wird um telefonische Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0921/25-1660 gebeten. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes stehen für Auskünfte grundsätzlich Montag bis Freitag Vormittag von 08.00 bis 12.00 Uhr und bei Bedarf am Nachmittag gerne zur Verfügung.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zur Planung schriftlich und mündlich zu Protokoll (nach vorheriger Terminvereinbarung) abgegeben werden.

Hiermit werden gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt.

Bayreuth, den 16.07.2021

Der Oberbürgermeister

Planungs- und Baureferat
i. V.

Thomas Ebersberger

Ulrich Meyer zu Hellingen
Techn. Angestellter