

## **Zusammenfassende Erklärung**

gem. § 10a Abs.1 BauGB

### **zum Bebauungsplanverfahren Nr. 3/20**

#### **„Wohngebiet im Unteren Rotmaintal“**

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/16)

### **1. Planungsanlass und –ziel**

Die historische Bebauung im Plangebiet (schon abgerissen) wurde in den Jahren 1959-1962 entwickelt, so dass nun das Gelände eine städtebaulich verträgliche und zukunftsfähige bauliche Nachnutzung erfahren soll.

Auf der Grundlage einer informellen Rahmenplanung wurde in den Jahren 2016 und 2017 das Bebauungsplanverfahren Nr. 1/16 durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 1/16 „Wohngebiet Untere Rotmainau“ trat am 12.01.2018, mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1/2018, in Kraft. Entsprechend des neu geschaffenen Planungsrechts hat die GEWOG die ihr übertragenen Flächen südwestlich der Erschließungsstraße mit Wohngebäuden bebaut.

Nachdem weitere Flächen – und zwar nördlich und östlich der Erschließungsstraße - der städtischen GEWOG übertragen wurden, sollen diese nun ebenfalls für den Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Um für den vorliegenden Standort die bestmögliche städtebauliche Lösung zu finden, die gleichermaßen den Anforderungen der GEWOG und der Siedlungsrandlage Rechnung trägt, wurde im Jahr 2020 seitens der GEWOG – in Abstimmung mit der Stadt Bayreuth (Stadtplanungsamt) - ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Durch dieses Vorgehen sollen städtebauliche Strukturen und Qualitäten geschaffen werden, die einerseits neue Akzente setzen und andererseits den Übergang in den Landschaftsraum planerisch berücksichtigen.

Als Sieger des kleinen Planungswettbewerbs ging das Büro Kuchenreuther Architekten und Stadtplaner aus Marktredwitz hervor. Die vom Büro geplanten städtebaulichen Strukturen und Baukörper mit einer besonderen architektonischen Sprache bilden nach entsprechender intensiver Einbindung des Stadtplanungsamtes die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3/20 „Wohngebiet im Unteren Rotmaintal (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/16)“. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt und durchgeführt.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Bayreuth wurde aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanteiländerung nicht erforderlich. Die festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung wurde nicht verändert.

## 2. Verfahrensablauf

**21.07.2021**

Stadtratsbeschluss:

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/20 (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/16) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**27.08.2021**

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 (2021)

**06.09.2021 bis**

**08.10.2021**

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**15.12.2021**

Stadtratsbeschluss:

Satzung über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/20 „Wohngebiet im Unteren Rotmaintal“ (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/16) der Stadt Bayreuth

**21.01.2022**

Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 3/20 „Wohngebiet im Unteren Rotmaintal“ (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/16) mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1/2022 der Stadt Bayreuth.

### **3. Behandlung der Umweltbelange**

Das Bebauungsplanverfahren wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt und durchgeführt.

### **4. Behandlung und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2021 bis einschließlich 08.10.2021 an der Planung beteiligt (Amtsblatt Nr. 12/2021 vom 27.08.2021).

Die dabei eingegangenen Stellungnahmen erforderten keine materielle Planänderung. Lediglich eine redaktionelle Anpassung in Form einer Ergänzung der Hinweise fand statt. Diese Ergänzung ist jedoch ohne Festsetzungscharakter.

„Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG“.

Die Behandlung und Abwägung aller Stellungnahmen und Einwände erfolgte im Stadtrat am 15.12.2021 (Gutachten des Bauausschusses vom 07.12.2021). Der Bebauungsplan Nr. 3/20 „Wohngebiet im Unteren Rotmaintal (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/16)“, zuletzt angepasst am 22.11.2021, wurde am 15.12.2021 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat beschlossen.

*Er tritt mit Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 1 / 2022 der Stadt Bayreuth am 21.01.2022 in Kraft.*

### **5. Abwägungsergebnis vor dem Hintergrund von Planungsalternativen**

Die Einwendungen im Rahmen des Verfahrens beinhalteten im Wesentlichen Bedenken

- zur Lage der Neubebauung am Rande des Landschaftsschutzgebietes und den Überschwemmungsbereichen im unteren Rotmaintal,
- zum Artenschutz und der Bestandsvegetation,
- zum Klima und Schutz des Landschaftsbildes,

- zur fußläufigen Erreichbarkeit und
- neuen technischen Anlagen (Blockheizkraftwerk).

Bei den gegenständlichen Flächen des Bebauungsplanverfahrens handelt es sich maßgeblich um einen Bereich mit Innenentwicklungspotenzialen für Wohnnutzungen, auf denen, über den zu ändernden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/16 bereits Baurechte bestanden. Eine höhere bauliche Verdichtung auf den Flächen, mit einer geänderten baulichen Struktur führt zu einer nachhaltigen, optimierten Nutzung bestehender Innenentwicklungspotenziale. Eine Änderung der zulässigen Nutzungen über die Ausweisung eines Mischgebietes ist unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenbedingungen (Lage, Wohnnutzungen im direkten baulichen Umfeld, Verkehrserschließung) städtebaulich nicht gewünscht.

Stadtplanungsamt