PL 610/24 Nr. 5/15

Bayreuth, den 17.03.2016
Wf

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 5/15 "Leersstraße TB Süd"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 6/07)

und zum
städtebaulichen Rahmenplan „Leersstraße“

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt" wurden im Sanierungsgebiet "F - St. Georgen und Insel" verschiedene Projekte und Maßnahmen gefördert. Die dort vorhandenen Altbauten in einfachster Bauweise wurden bereits größtenteils durch attraktive Neubauten ersetzt.

Das nördlich der Leersstraße seit Ende 2002 geplante Nachbarschafts- und Familienzentrum wurde aus finanziellen und anderen Gründen nicht realisiert. Nachdem verschiedene damals interessierte Projektträger in der Zwischenzeit andere Lösungen gesucht haben, ist die Errichtung eines „Nachbarschaftshauses“ für die Insel nicht mehr notwendig.

Der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „F“ St. Georgen und Insel wurde von der AGS München 2013 fortgeschrieben und im Stadtrat im Oktober 2013 beschlossen. Dieser sieht eine Sichtachse von der Bernecker Straße bis zur ehemaligen Schokofabrik vor, die als Abschluss einen Spielturm bekommen soll. Anstatt des Nachbarschaftshauses sind nun zwei Punkthäuser südlich der öffentlichen Grün- und Freizeitanlage eingeplant, die bald realisiert werden sollen.

1.2 Verfahrenshinweise

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.03.2015 (entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 17.03.2015) die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/15 "Leersstraße" beschlossen (Plandatum 02.03.2015).

Da es sich um ein Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung und Nachverdichtung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt, soll es im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a Satz 2 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB kann in diesem Fall abgesehen werden.

Die Unterrichtung und Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs.2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 27.04. bis einschließlich 11.05.2015 durchgeführt (Planstand vom 02.03.2015). Die dabei eingegangenen Äußerungen führten zu einer Aufteilung des Geltungsbereiches in ‚TB Nord' und ‚TB Süd', wobei vorerst nur das Bebauungsplanverfahren für den TB Süd weitergeführt werden soll. Die geplante städtebauliche Qualität der Flächen im TB Nord wurden im städtebaulichen Rahmenplan „Leersstraße" festgehalten.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.12.2015 (entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 08.12.2015) die Fortführung des Verfahrens für den TB Süd beschlossen (Plandatum 02.03.2015, geändert am 23.11.2015).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit vom 18. Januar bis einschließlich 18. Februar 2016 durchgeführt (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1 vom 08.01.2016).

Nachdem keine nennenswerten Einwendungen während dieser Auslegungszeit eingegangen sind, konnte der Bebauungsplan Nr. 5/15 „Leersstraße TB Süd" im Stadtrat am 16.03.2016 (entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 15.03.2016) als Satzung beschlossen werden.

1.3 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil St. Georgen in der "Insel" südlich des Bahnhaltepunktes „St. Georgen" der Bahnlinie Bayreuth-Warmensteinach zwischen der Egerländer Straße und der Seestraße.

Der Geltungsbereich ist im Plan durch die Balkenlinie festgesetzt und beinhaltet eine etwa rechteckige Fläche von ca. 0,71 ha im Karree zwischen Seestraße/Leersstraße/Egerländer Straße und Spielplatz "Schanz" und umfasst die Flurstücke (TF = Teilfläche):

2561, 2561/3, 2562, 2563, 2563/2, 2564, 2564/3 TF, 2564/7, 2564/8 und 2573 TF der Gemarkung Bayreuth.

2. Planvorgaben und Planinhalt

2.1 Bestand im Geltungsbereich

An der West- bzw. Ostseite des Geltungsbereiches (Seestraße 22/24 und Egerländer Straße 23/25) wurden bereits in den letzten Jahren neue Wohngebäude mit Stellplätzen errichtet. Dazwischen befindet sich eine brachliegende Fläche, die nun mit 2 Punkthäusern bebaut werden soll. An der Nordseite befindet sich ein lichtes Wäldchen mit jungen Ahorn, Eichen und Birken sowie Strauchbewuchs, das die Wohnbebauung optisch von der Spiel- und Skateanlage abschirmt und der Siedlung einen geschlossenen Rahmen gibt.

2.2 Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flurstücke als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO dargestellt.

Für das Karree zwischen Seestraße/Leersstraße/Egerländer Straße existiert der Bebauungsplan Nr. 6/07, der am 28.06.2008 in Kraft getreten ist und das „Nachbarschafts- und Familienzentrum“ festsetzte. Dieser Bauleitplan wird durch den Bebauungsplan Nr. 5/15 „Leersstraße TB Süd“ teilweise aufgehoben.

Alle Flurstücke im Geltungsbereich liegen auch im Sanierungsgebiet "F - St. Georgen und Insel", das am 28.02.2003 förmlich festgelegt wurde. Der dazu gehörige Rahmenplan wurde im Jahre 2013 fortgeschrieben und im Stadtrat am 23.10.2013 beschlossen.

2.3 Planinhalt

Bebauungsplan:

Art der baulichen Nutzung:

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO); Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausnahmslos unzulässig, um das dort künftig wohnende Klientel vor Störungen durch Fahrzeuge der Geschäftskunden etc. zu schützen.

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 für den West- bzw. Ostbereich und 0,6 für den Zentralbereich

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,9 für den West- bzw. Ostbereich und 1,2 für den Zentralbereich

Zahl der Geschosse: II + SG für den West- bzw. Ostbereich und V + SG für den Zentralbereich (SG = zurückgesetztes Staffelgeschoss als weiteres Vollgeschoss)

Dachform: Walmdach, Dachneigung 8° - 12° oder Pultdach, Dachneigung 5° für den West- bzw. Ostbereich und Flachdach für den Zentralbereich

Erschließung:

Die beiden neuen Punkthäuser werden teilweise über die Leersstraße und über die Seestraße erschlossen. Der Hauptteil der notwendigen Stellplätze soll in einer Tiefgarage von der Seestraße her nachgewiesen werden; einige oberirdische Stellplätze sind nördlich der Leersstraße vorgesehen. Für die Tiefgarage sind lärmarme Entwässerungsrinnen und ein lärmarmes Rolltor zu verwenden sowie die Einfahrtsrampe mit Überdachung und seitlicher Schließung auszuführen, um die Bewohner des Nachbargebäudes und des westlichen Punkthauses vor Fahrzeuglärm zu schützen.

Grünordnung:

Das vorhandene lichte Wäldchen kann zum Großteil erhalten bleiben; nur im unmittelbaren Baubereich der beiden Punkthäuser und der Tiefgaragenzufahrt sowie innerhalb der geplanten Sichtachse zwischen den Ge-

bäuden müssen einige Bäume und Sträucher entfernt werden. Im Süden an der Leersstraße und im Nordosten an der Egerländer Straße ist die Pflanzung von insgesamt 3 einheimischen Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von 18/20 cm festgesetzt.

Immissionsschutz:

Der Bericht des Ing.-Büros Leistner vom 16.09.2015, mit Ergänzung vom 05.11.2015, ergab (vor allem in den Nachmittags- und frühen Abendstunden) eine erhebliche Schallbelastung an den nördlich orientierten Fassaden durch die im Norden der geplanten Bebauung liegende Skateranlage und den Spiel- bzw. Bolzplatz. Um dort akustisch akzeptable Verhältnisse zu schaffen, wurde folgende Festsetzung aufgenommen:

> ‚Wenn schutzbedürftige Räume (Schlaf-, Wohn- und Aufenthaltsräume) im Norden liegen, sind die Öffnungen nicht zur Nordseite sondern zur Ost- bzw. Westseite auszurichten oder die Öffnungen im Norden mit Schallschutzfenstern zu versehen (Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren)‘.

Städtebaulicher Rahmenplan „Leersstraße“:

Der südliche Bereich umfasst die vorhandenen und künftigen Bauflächen und ist als **MI** (Mischgebiet - § 6 BauNVO) geplant. Der nördliche Bereich umfasst den vorhandenen Spielplatz Schanz und die Skateranlage sowie die Flächen bis zur Bahnlinie Bayreuth-Weidenberg und ist als Grünfläche vorgesehen. Lediglich im nordöstlichen Bereich ist in einem untergeordneten Umfang eine künftige Bebauung planerisch vorstellbar.

2.4 Hinweise zu Umweltverträglichkeits- und Umweltprüfung

Gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490) gilt dieses Gesetz nur für die in der dortigen Anlage 1 aufgeführten Vorhaben. Nachdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen möglich sind, kann auf die Durchführung einer UVP verzichtet werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3. Flächenbilanz

Mischgebiet	0,60 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,04 ha
Öffentlicher Quartiersplatz	0,07 ha
Gesamt	0,71 ha

Stadtplanungsamt