

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 3/16 "Gewerbe- bzw. Dorfgebiet Gottlieb-Keim-Straße Süd" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7/89)

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Ziel der Planung

Für die Gewerbeflächen im Südosten der Gottlieb-Keim-Straße wurde durch die privaten Eigentümer seit geraumer Zeit versucht, einen neuen gewerblichen Nutzer zu finden. Jetzt hat ein in der Nähe ansässiges Autohaus einen Großteil der Flächen erworben. Die dann notwendige Teilung der Flurstücke würde ein nicht mehr sinnvoll gewerblich nutzbares Restgrundstück übrig lassen. Mit diesem Bauleitplanverfahren soll diese Situation bereinigt und die wegfallenden Gewerbeflächen mit bebaubaren Flächen im Dorfgebiet quasi „ausgeglichen“ werden.

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im südlichen Bereich der Gottlieb-Keim-Straße ein Gewerbegebiet (GE - § 8 BauNVO), südlich davon (zum Ährenweg hin) ein Dorfgebiet (MD - § 5 BauNVO) dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung:

Der Bebauungsplan Nr. 7/89 „Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord“, der am 07.07.1995 in Kraft getreten ist, setzte in der Nähe des Ährenwegs neue Wohnbaurechte im Dorfgebiet (MD) fest.

Im Anschluss an das MD nach Norden ist in einer Breite von 42 bis 45 m ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zwischen diesem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Gewerbegebiet (ohne Einschränkung) ist eine Grünzone in einer Breite von 10 m festgesetzt.

1.3 Topographie und Baubestand

Das geplante Gebiet hat ein geringes Gefälle von Nordosten nach Südwesten und liegt zwischen 413 und 405 m über NN. Es wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt; nur im Südwesten wurden vor geraumer Zeit 2 Doppelhaushälften mit Garagen gebaut. Im Osten gibt es stattliche Bäume, die den Hauptwanderweg nach Norden begleiten.

2. Planung

2.1 Kenndaten der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 3/16 hat eine Größe von ca. 2,33 ha, die sich wie folgt aufgliedern:

Gewerbegebiet (GE)	ca. 0,95 ha
Dorfgebiet (MD)	ca. 0,64 ha
private Grünflächen	ca. 0,42 ha
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,16 ha
Gottlieb-Keim-Straße (Teilbereich)	ca. 0,04 ha
Verlängerung Ährenweg (verkehrsberuhigt)	ca. 0,07 ha
Wanderweg (im Osten)	ca. 0,05 ha

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 3/16 ist annähernd rechteckig geformt und liegt zwischen der Südkurve der Gottlieb-Keim-Straße und dem weiter östlich liegenden Hauptwanderweg. Die südliche Abgrenzung bildet die Verlängerung des Ährenwegs nach Osten; die nördliche Abgrenzung endet vor dem Anwesen Gottlieb-Keim-Straße 24 (Flurstück der Gemarkung Wolfsbach).

Es werden folgende Flurstücke der Gemarkung Wolfsbach (TF = Teilfläche) neu überplant:

30 TF, 32 TF, 32/9, 32/10, 32/11, 32/12, 32/20 TF, 32/25, 32/26, 34 TF, 89 TF und 94 TF.

2.3 Verfahrensstand

Das Bauleitplanverfahren Nr. 3/16 wurde am 21.12.2016 im Stadtrat als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 13a BauGB eingeleitet (Gutachten Bauausschuss vom 06.12.2016).

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit mit 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 16.01. bis einschließlich 30.01.2017 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 1 vom 13.01.2017 - Plandatum 21.11.2016).

Als nächster Schritt ist 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 vorgesehen (Plandatum 21.11.2016, geändert am 27.02.2017).

3. Planinhalt

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO); gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauGB sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe) unzulässig, um das Geschäftszentrum in der Innenstadt und Nahversorgungszentren bzw. Nahversorgungsbereiche in den Stadtteilen zu schützen. Gemäß § 1 Abs. 5

und 9 BauNVO sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dadurch wird das südlich im Dorfgebiet vorhandene und geplante Wohnen vor Gewerbelärm geschützt.

MD – Dorfgebiet (§ 5 BauNVO); gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig; diese Einschränkung des Bauvolumens ist notwendig, damit die nur begrenzt leistungsfähige Erschließung über den Ährenweg nicht übermäßig belastet wird.

Maß der baulichen Nutzung:

Im GE ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 vorgesehen; dies liegt unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO, um die Bebauungsdichte im Übergang zum Dorfgebiet (MD) etwas zu beschränken. Die Dachform der Gebäude kann zwischen Flachdach (FD) von 0 bis 7° und Satteldach (SD) bis 15° gewählt werden; die Traufhöhe der gewerblichen Gebäude soll maximal 6,50 m über Geländeoberkante liegen.

Im MD ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5 vorgesehen; dies liegt unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO, um die dortige Bebauungsform etwas aufgelockert zu gestalten. Außerdem sollen dort nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig sein. Die Dachform der Wohngebäude soll als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30 bis 45° ausgeführt werden; diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die vorhandenen Dachformen im Bereich südlich des Ährenwegs. Der Kniestock darf max. 50 cm betragen. Einzelgauben dürfen max. 1,20 m breit sein und Zwerchgiebel sind begrenzt auf max. 1/3 der Dachlänge, um die Dachlandschaft nicht zu unruhig zu gestalten.

Die textlichen Festsetzungen wurden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- Ergänzung zur Privaterschließung von 4 Baurechten im Dorfgebiet
- Begrünung von großflächigen Fassaden, Fassadenteilen und Flachdächern
- Ableitung von Niederschlagswasser aus Dachflächen und Drosselung von Oberflächenwasser aus befestigten und unbefestigten Freiflächen
- Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nur im Dorfgebiet nicht zulässig.

3.2 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die im Gewerbegebiet liegende Fläche und der damit verbundene zusätzliche gewerbliche Verkehr kann problemlos über die im Westen liegende Gottlieb-Keim-Straße erschlossen werden.

Die Flächen im Dorfgebiet werden über den im Süden liegenden Ährenweg erschlossen, der als verkehrsberuhigter Bereich nach Osten verlängert und mit einem kleinen Wendehammer versehen wird. Die neue Straße ist in der Lage, den zusätzlich hinzukommenden privaten Verkehr zu bewältigen.

In der Gottlieb-Keim-Straße und im Ährenweg liegen bereits Schmutzwasser- bzw. Regenwasserkanäle, die nur durch eine Minimierung der Versiegelung die zusätzlich hinzukommenden Abwässer aufnehmen können. Deshalb sind zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abfluss-

verschärfungen im gesamten Geltungsbereich Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Stellplätze und PKW-Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

Bei allen Privatgrundstücken ist außerdem für die anfallenden Regenwässer auf befestigten und unbefestigten Hofflächen sowie Dachflächen ein Regenrückhaltebecken zu errichten (Größe des Regenrückhaltevolumens nach DIN).

3.3 Grünflächen und Bepflanzung

Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Dorfgebiet ist eine 10 m breite Grünzone festgesetzt, auf der einige Bäume/Sträucher angepflanzt werden sollen; diese ist gegenüber dem ursprünglich festgesetzten Grünbereich etwas nach Süden verschoben worden. Im Osten des Geltungsbereiches soll der Hauptwanderweg beidseitig durch eine Grünfläche begleitet werden, westlich des Weges sind Bäume und Sträucher noch zu pflanzen, östlich davon gibt es bereits stattliche Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen und deshalb unbedingt zu erhalten sind.

3.4 Hinweise zu Umweltverträglichkeits- und Umweltprüfung

Gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz gilt dieses Gesetz nur für die in der dortigen Anlage 1 aufgeführten Vorhaben. Nachdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gewerbegebiet nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und im Dorfgebiet außer Wohngebäuden noch die in § 5 BauNVO genannten Anlagen errichtet werden können, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer UVP.

Das Bauleitplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 und 4 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten hier die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Gemäß § 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.

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Entsch.

des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9.5.2016
(GVBl. S. 89)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.
58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

Stadtplanungsamt