

BEGRÜNDUNG**zum****BEBAUUNGSPLAN NR. 1/04****AM BAUHOF/DROSSENFELDER STRASSE****(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2/85)**

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche) 3592/6 TF, 3633/1, 3647 TF, 3709 und 3710/1 der Gemarkung Bayreuth.

Planungsstand: Oktober 2006

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Anlass zur Planung:

Am nordwestlichen Stadtausgang Bayreuths, an der Kreuzung Kulmbacher Straße (B 85)/Himmelkronstraße gelegen, befindet sich eine seit geraumer Zeit leer stehende gewerbliche Immobilie, die von verschiedenen Betreibern ab dem Jahre 1976 als Möbelhaus genutzt worden ist. Die Gesamtanlage besteht aus zwei Baukörpern beiderseits der Himmelkronstraße, verbunden durch einen Fußgängerübergang im 1. Obergeschoss.

Mit Schreiben vom 02.12.2003 bat die "WOHNWELT 2000 Möbelvertriebs GmbH" um Genehmigung einer baulichen Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes nach Osten hin für die Nutzung als Einzelhandel/Möbel sowie um eine Nutzungsänderung für Sondernutzung (= Randsortimente) im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudekomplexes Himmelkronstraße 1 - 3.

Konzipiert war ursprünglich großflächiger Einzelhandel/Möbel. Dabei sollte der einstmals vorhandene ca. 18.000 m² Verkaufsfläche umfassende Möbelhandel auf insgesamt 28.000 m² Verkaufsfläche aufgestockt werden.

Der Antragssteller wurde davon in Kenntnis gesetzt, dass zur Realisierung des vorgestellten Bauvorhabens aufgrund bestehender Rechtsvorschriften die Durchführung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens notwendig ist; parallel dazu auch ein erforderliches Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren.

Das ursprünglich konzeptionelle Vorhaben eines großflächigen Einzelhandels/Möbel ist in der Zwischenzeit vom Eigentümer der Immobilie relativiert, d.h., der Antrag auf Erweiterung der baulichen Anlage ist zurückgezogen und durch eine völlig neuartige Vermarktungsstrategie ersetzt worden.

Nunmehr wird die Linie eines Freizeit- und Gewerbeparks angestrebt mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 9.200 m². Konzipiert ist eine Mischung aus einem Lebensmittel-Discounter, Läden, Restaurants, Diskothek, Bowlingbahn usw.

Ziel und Zweck der Planung:

Ziel und Zweck beider Verfahren ist primär die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung der seit längeren Zeit leer stehenden gewerblichen Immobilie. Revitalisierung bedeutet auch, dass insbesondere Nutzungen angestrebt bzw. nachgefragt werden, die sich an den heutigen Interessen und Bedürfnissen unserer modernen Gesellschaft orientieren - z.B. Freizeit- und Dienstleistungssektor mit vorgenannten Nutzungen - und somit dem herrschenden Zeitgeist entsprechen.

Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist es erforderlich, die bislang im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte und im Bebauungsplan Nr. 2/85 festgesetzte bauliche Nutzung Sondergebiet Handel/Möbel in Gewerbegebiet zu ändern.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes:

Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des nordwestlichen Stadtausganges von Bayreuth an der Kulmbacher Straße (Bundesstraße 85). Begrenzt wird es von der Kulmbacher Straße, von der Himmelkronstraße, von der Drossenfelder Straße und von der Straße "Am Bauhof".

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt: (jeweils Luftlinie)

Rathaus Bayreuth	ca. 2,0 km
Autobahnanschluss Bayreuth-Nord	ca. 4,0 km
Autobahnanschluss Bayreuth-Süd	ca. 4,7 km
Autobahnanschluss Neudrossenfeld	ca. 10,0 km
Hauptbahnhof	ca. 2,0 km

Größe:

Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,73 ha.

Beschaffenheit:

Bei dem Planungsareal handelt es sich um ein nach Nordosten geneigtes Hanggelände, das sich in einer Höhenlage von 334 - 343 m üNN erstreckt. Höchster Punkt ist im Bereich der Kulmbacher Straße und niedrigster Punkt im Bereich der Drossenfelder Straße. Als Baubestand sind größere gewerbliche Gebäude vorhanden, die derzeit nicht genutzt werden. Rings um die baulichen Anlagen gruppieren sich zahlreiche asphaltierte Stellplätze. Der Versiegelungsgrad ist recht hoch. Lediglich in einigen Randzonen der Grundstücke rahmen schmale Grünstreifen mit einzelnen Bäumen und Sträucher die Gesamtanlage ein. Nur das bislang städtische Grundstück Fl.Nr. 3709, ganz im Osten des Planungsgebietes, ist noch unbebaut, es ist teilweise mit einem Schotterbelag versehen. Hier war zeitweise eine Nutzung als Kfz-Gebrauchtwagen-Handel vorhanden.

Planungsrechtliche Situation:

Vorbereitende Bauleitplanung: (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt.

Die geplante Festsetzung im anhängigen Bebauungsplan ist Gewerbegebiet (GE).

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen und sonstigen Nutzung stimmen mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht überein. Deshalb ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig (Änderung Nr. 104 "Am Bauhof/Drossenfelder Straße").

Die erforderliche Abstimmung des Flächennutzungsplanes mit dem Bebauungsplan wird im Rahmen eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sind somit gegeben.

Verbindliche Bauleitplanung:

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2/85 "Am Bauhof" (Rechtskraft 06.11.1987) und ist hier als Sondergebiet Handel/Möbel festgesetzt. Für diesen Bebauungsplan wird eine Teiländerung durchgeführt.

Bisherige Verfahrensschritte:

20.01.2004 Bauausschuss

29.01.2004 Stadtrat

Einleitung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 104 und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/04

Zustimmung zur Planung (Bauleitplanentwürfe vom 16.01.2004)

23.02.2004 - 19.03.2004

Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

09.05.2006 Bauausschuss

24.05.2006 Stadtrat

Zustimmung zur geänderten Planung (Bauleitplanentwürfe vom 16.01.2004, geändert am 05.05.2006).

Zustimmung zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) auf der Grundlage vorgenannter Bauleitplanentwürfe.

19.06.2006 - 21.07.2006

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

27.09.2006 Stadtrat

Satzungsbeschluss

Raumordnung und Landesplanung:

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Vergleich zum Planentwurf vom 16.01.2004 reduziert und beschränkt sich nunmehr im wesentlichen auf das Areal der ehemaligen WOHNWELT 2000, d.h., die Grundstücke Fl.Nrn. 3887 und 3887/2, zwischen dem Rad- und Fußweg und der Zufahrt zum Bauhof gelegen, entfallen. Hier setzt der Bebauungsplan Nr. 2/85 bereits Gewerbegebiet fest und so soll es auch bleiben.

Geltungsbereich früher		2,576 ha
Geltungsbereich neu		1,730 ha
davon	Gewerbegebiet insgesamt	1,515 ha
	GE Süd (Hauptbau)	1,135 ha
	GE Nord (Nebenbau)	0,380 ha
	private Grünfläche	0,070 ha
	öffentliche Verkehrsfläche	0,145 ha

Art der baulichen Nutzung:

Der Planungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Damit werden in Zukunft nutzungsorientierte Projekte und Vorhaben realisierbar, die speziell der festgesetzten Sparte Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung zuzuordnen sind. Die geplante multifunktionale Nutzung aus Einzelhandel, Freizeit (Gastronomie, Sport- und Vergnügungsstätten) entspricht im Grundsatz dieser Nutzungseinstufung, wobei Vergnügungsstätten (hier eine Diskothek) im GE ausnahmsweise zulässig sein können. Die Größe einer Diskothek ist in erster Linie vom Nachweis der Unterbringung der notwendigen Stellplätze und vom Nachweis des Schallschutzes abhängig. Diese Nachweise sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Aus städtebaulichen/nutzungsorientierten Gesichtspunkten ist die Festsetzung als GE in dieser Stadtrandlage auch langfristig gesehen sinnvoll. Es fügt sich in die vorhandenen benachbarten Gewerbegebiete ein.

Neben dem eigentlichen Planungsgrundstück (Standort des ehemaligen Hauptbaus der Wohnwelt 2000) wird auch das westlich der Himmelkronstraße gelegene Grundstück (ehemals Nebenbau der Wohnwelt 2000) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert. Hier wird ebenfalls die bis jetzt festgesetzte Nutzung SO Sondergebiet Handel/Möbel in GE = Gewerbegebiet geändert.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt im Vergleich zur ursprünglichen Sondergebietsnutzung unverändert: Zahl der Vollgeschosse II, Grundflächenzahl 0,7, Geschossflächenzahl 1,4.

Erschließung:

Bezüglich der überörtlichen Erschließungssituation des Freizeit- und Gewerbeparks bleibt es bei dem bereits vorhandenen System von der B 85 aus über die Himmelkronstraße und dem Drossenfelder Weg. Die Zufahrten zu den Planungsgrundstücken ändern sich ebenfalls nicht.

Parkplätze:

Die Zuordnung der Stellplätze zu den einzelnen unterschiedlichen Nutzungen ist nach funktionalen Gesichtspunkten ausgelegt. Wegen der versetzten Zeitfenster der multifunktionalen Gesamtnutzung sind Mehrfachbelegungen der Parkplätze möglich.

Grünplanung:

In den textlichen Festsetzungen ist vorgesehen, dass auf mindestens 10% der nicht überbauten Flächen der freien Baugrundstücke Baum- und Gehölzpflanzungen vor-

zunehmen sind. Alternativ dazu kann pro 200 m² unbebauter Fläche ein hochwachsender Baum nachgewiesen werden. Zur unbebauten Fläche sind die Flächen von Kfz-Stellplätzen hinzuzurechnen. Diese Festsetzung trifft speziell auf das bis dato unbebaute Grundstück Fl.Nr. 3709, an der B 85 gelegen, zu.

Immissionssituation:

Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen im GE, insbesondere die Auswirkungen der zu erwartenden nutzungsspezifischen Lärmimmissionen (insbesondere parkplatzrelevante) auf die angrenzende Wohnnutzung ist mittels Schallschutznachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die nächstgelegenen Wohnsiedlungen befinden sich im Bereich der Maintalsiedlung/Melanchthonstraße, ca. 220 m vom Planungsgrundstück entfernt und im Bereich Oberobsang/Eichenring, ca. 230 m vom Planungsgrundstück entfernt.

Das nächstgelegene Wohnhaus (Am Bauhof 5a) liegt allerdings im benachbarten Gewerbegebiet, unmittelbar am Eingangstor zum städtischen Bauhof und ist nur etwa 37 m vom Planungsgrundstück entfernt. Hierbei handelt es sich um ein Wohngebäude der Stadt Bayreuth mit Dienstwohnungen für Angehörige des Stadtbauhofes (Winterdienst). Der Gebäudezustand ist als gut zu bezeichnen.

Umweltbericht:

Einleitung:

Mit beiden Bauleitplanverfahren wird lediglich die künftige Art der baulichen Nutzung des Planungsbereiches von Sondergebiet Handel/Möbel in Gewerbegebiet geändert.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung:

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ: Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Deshalb wird für die Auswirkungen der Planung eine geringe Erheblichkeit angenommen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Der Umweltzustand des Grundstücks wird bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändert sondern bleibt so erhalten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung):

Es sind keinerlei Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich vorgesehen (geringe Erheblichkeit).

Beide Bauleitplanverfahren regeln ausschließlich die bauliche Nutzung des Gebäudekomplexes und dessen Umfeld im Bestand, es erfolgt kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft. Deshalb kann auf eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verzichtet werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten:

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, weil der Gebäudekomplex einschließlich der Außenanlagen schon seit vielen Jahren besteht und baulich nur marginal etwas geändert wird. Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung des Planungsgebietes geändert.

Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken:

entfällt

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring):

Beim Monitoring werden nicht sämtliche Umweltauswirkungen betrachtet, sondern nur mögliche erhebliche Auswirkungen, die in der Zukunft unerwartet eintreten können. Da im vorliegenden Fall keine Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter zu erwarten sind, kann auf das Monitoring nach heutigem Kenntnisstand verzichtet werden.

Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Mit der anhängigen Bauleitplanung werden die Schutzgüter "Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter" nicht beeinträchtigt.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997
(Inkrafttreten am 01.01.1998), zuletzt geändert am 10.03.2006 (GVBl. 2006, S.120)

(Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)) i. d. F. der Bekanntmachung vom
18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Stadtplanungsamt