

BEGRÜNDUNG

zur

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 116

und zum

Bebauungsplan Nr. 1/06 "Sondergebiet Ottostraße 15"

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Die Halle auf dem Grundstück Ottostraße 15 in Bayreuth, Fl.Nr. 2497/3 der Gemarkung Bayreuth ist derzeit an die Fa. Media vermietet, die dort einen Elektro-Fachmarkt betreibt. Durch den geplanten Neubau Media-Markt an der Spinnereistraße (der erste Spatenstich ist bereits erfolgt) ist zu erwarten, dass demnächst neue Nutzungsinteressenten auf die Stadt Bayreuth zukommen werden.

Im Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept für Bayreuth (SEEK), das im Sommer 2005 fertiggestellt wurde, ist dieser Standort als nicht integrierte Lage bezeichnet worden. Dabei wurde auch die Empfehlung formuliert, dass dort innenstadtrelevante Nutzungen durch neue Bauleitplanverfahren unterbunden werden sollten.

1.2 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

Die vorhandene Festsetzung als "Sondergebiet Handel, Verbrauchermarkt" wäre auch für innenstadtrelevanten Handel offen, deshalb muss zum Schutz der Innenstadt und auch im Sinne der Umsetzung des SEEK die planungsrechtliche Festsetzung angepasst werden.

1.3 Verfahrenshinweise

In der Sitzung am 29.03.2006 hat der Stadtrat entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 21.03.2006 die Durchführung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 116 und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/06 "Sondergebiet Ottostraße 15" als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage der Planentwürfe vom 22.02.2006 beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in Zeit vom 02.05. bis einschließlich 30.05.2006 durchgeführt. Die dabei eingegangenen Äußerungen/Stellungnahmen wurden im Stadtrat am 19.07.2006 behandelt und die Durchführung der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

1.4 Planunterlagen, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bayreuth im nordwestlichen Teil des Industriegebietes St. Georgen - West zwischen der Ottostraße und der Bahnlinie Weiden - Neuenmarkt-Wirsberg im Katasterbereich NO 88 - 1; Blatt 24.

Die Geltungsbereiche der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 116 und des Bebauungsplanes Nr. 1/06 sind deckungsgleich und umfassen das Grundstück Ottostraße 15 mit Fl. Nr. 2497/3 der Gemarkung Bayreuth.

2. Planvorgaben und Planinhalt

2.1 Bestand im Geltungsbereich

Auf dem Grundstück Ottostraße 15 wurde im Oktober 1968 ein Werkhalle mit den Abmessungen von 65 m x 29,50 m = 1917,5 m², Höhe incl. Attika 5,25 m genehmigt, die derzeit als Verkaufsgebäude der Fa. Media-Markt genutzt wird (genehmigt im August 1987). Der restliche Teil des Grundstücks ist überwiegend asphaltiert bzw. befestigt, nur im Westen zur Bahnlinie hin gibt es einen Grüngürtel, der aber größtenteils auf Bahngrund liegen dürfte. An der Süd-Ost-Ecke befindet sich ein Imbissstand in der Größe von knapp 17 m² (genehmigt im August 1995), der nachträglich in den Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt wurde.

2.2 Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1978 ist das Grundstück als "Sondergebiet Handel" dargestellt und im Bebauungsplan Nr. 3/86 "Industriegebiet St. Georgen zwischen Riedingerstraße und Weiherdamm" (in Kraft getreten am 08.01.1988) als "Sondergebiet Handel, Verbrauchermarkt" mit einer Geschossfläche von max. 2000 m² festgesetzt. Außerdem gibt es folgende Festsetzungen: GRZ = 0,7 BMZ = 3,0 offene Bauweise FD/SD 15°

2.3 Planinhalt

Die bereits rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3/86 wie im vorigen Abschnitt beschrieben, werden im wesentlichen beibehalten. Es erfolgt nur eine Umbenennung des Sondergebietes in "Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten" z. B.

- Farben und Lacke
- Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
- Autozubehör
- Baumarktartikel

Geschossfläche max. 2000 m², maximal 10 % der Verkaufsfläche für Randsortimente zulässig

Es ist auch eine konkrete Sortimentsabgrenzung zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) des Statistischen Bundesamtes nach Zweistellern vorgesehen, z.B.

WB 21	Bodenbeläge und Teppiche
WB 61 - 64	Werkzeuge, Eisenwaren, Beschläge
WB 68 - 70	Baustoffe, Bauelemente, Sanitär
WB 72 - 75	Farben, Lacke, Klebstoffe
WB 76	Tapeten (einschl. Wand- und Deckenbeläge)
WB 77, 79 + 80	Autozubehör, Landmaschinen

Welche Branche sich dann endgültig dort ansiedeln wird, muss abgewartet werden.

2.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

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 mit den Bauleitplänen nur die Nutzung eines vorhandenen Gebäudes geregelt werden soll, wird auf die Durchführung einer UVP verzichtet.

3. Umweltbericht (wird ggfs. im Laufe des Verfahrens noch ergänzt)

3.1 Einleitung

Mit den o.g. Bauleitplänen soll nur die künftige Art der Nutzung des vorhandenen Gebäudes geändert werden (kein innenstadtrelevanter Einzelhandel mehr zulässig).

3.2 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 des Planung eine geringe Erheblichkeit angenommen.

3.3 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.

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

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

Die Bauleitpläne regeln ausschließlich die Nutzung eines Gebäudes im Bestand, es erfolgt kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft. Deshalb wird auf eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verzichtet.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da das Gebäude incl. der Außenanlagen seit vielen Jahren schon besteht und baulich bis auf die Nutzung nichts daran geändert werden soll.

3.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

entfällt

3.7 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 keine Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter zu erwarten sind, kann auf das Monitoring nach heutigem Kenntnisstand verzichtet werden.

3.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit den o.g. Bauleitplänen werden die Schutzgüter "Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter" nicht beeinträchtigt.

Stadtplanungsamt