PL 610/22-Ä 105
610/24-2/04

Bayreuth, den 27.05.2005
ergänzt am 10.11.2005
La/Kat

BEGRÜNDUNG

zur

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG Nr. 105

und zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 2/04

"Dürschnitz/Miedelsgut"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 9/64)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Mit Vorbescheidantrag vom 08.10.2002 (geändert am 22.10.2003) wollten die Eigentümer des Miedelsguts klären lassen, ob im Süden des parkartigen Grundstücks Dürschnitz 7 ein freistehendes 2-Familien-Wohnhaus (E + I mit FD) errichtet werden darf.

Das Vorhaben wurde geprüft, im Bauausschuss am 11.11.2003 beraten und die Verwaltung beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung im Sinne des Vorbescheidantrags zu schaffen.

1.2 Verfahrenshinweise

In der Sitzung am 26.05.2004 hat der Stadtrat entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 18.05.2004 die Durchführung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 105 und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/04 "Dürschnitz/Miedelsgut" als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage der Planentwürfe vom 30.04.2004 beschlossen.

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.06.2004 bis 12.07.2004 durchgeführt. Die dabei eingegangenen Äußerungen führten zu geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 18.07. bis einschl. 18.08.2005 durchgeführt.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wurde der Bebauungsplan-Entwurf am 13.10.2005 nochmals geändert (die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt) und ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Einholung von Stellungnahmen der betroffenen Eigentümer und berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte am 17.10. bzw. 25.10.2005 (Frist: 14 Tage).

1.3 Planunterlagen, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bayreuth südlich der Wieland-Wagner-Straße im Katasterbereich NO 86-1, Blatt 3 und 8.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Änderungsentwurfs Nr. 105 umfasst eine Fläche zwischen der Wieland-Wagner-Straße und der bisherigen Darstellung "Miedelspark", und den Bereich "Miedelsgut".

Es sind folgende Flurnummern der Gemarkung Bayreuth betroffen (TF = Teilfläche):

391/2, 415 TF, 415/21, 415/22 TF, 417.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2/04 ist in den Abmessungen etwas größer (ca. 1,94 ha) und beinhaltet den Bereich

von West nach Ost: zwischen der Straße "Dürschnitz" und dem Miedelspark (einschließlich)

von Nord nach Süd: zwischen Wieland-Wagner-Straße und Tappert/ Miedelspark (einschließlich)

Es sind folgende Flurnummern der Gemarkung Bayreuth betroffen (TF = Teilfläche):

391 TF, 391/2, 414, 414/2, 414/3, 415, 415/18, 415/21, 415/22, 417.

2. Planvorgaben

2.1 Bestand im Geltungsbereich

Die Grundstücke an der Wieland-Wagner-Straße und östlich der Straße "Dürschnitz" sind überwiegend bereits bebaut; nur an der Wieland-Wagner-Straße existiert eine Lücke, die noch baulich geschlossen werden kann.

Das Wohnhaus "Dürschnitz 3" und das Miedels-Gut "Dürschnitz" 7 sind in der Denkmalliste als Baudenkmäler nach Art. 1 (2) DSchG eingetragen.

Der Miedelspark und Teile des parkartigen Gartens des Anwesens Dürschnitz 7 sind als Biotop 205.01 erfasst; wertgebend ist hier der alte Baumbestand.

2.2 Vorhandene Bauleitplanung

- Wirksamer Flächennutzungsplan 1978

  Zwischen der bisherigen Darstellung "Miedelspark" und der Wieland-Wagner-Straße ist ein ca. 30 m breiter Streifen als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Das Anwesen Dürschnitz 7 = Miedelsgut ist gänzlich als öffentliche Grünfläche (Park) dargestellt.

- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 9/64

  Die Grundstücke östlich der Straße "Dürschnitz" sind als Gewerbegebiet (GE) mit teilweise 1 oder 2 Vollgeschossen festgesetzt. Südlich der Wieland-Wagner-Straße existiert ein Allgemeines Wohngebiet (WA), wo Gebäude mit 1 oder 2 Vollgeschossen errichtet werden dürfen.
  Für das "Miedelsgut" (Dürschnitz 7) das ebenfalls im WA liegt, ist eine Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Osten mit ca. 12 m Länge vorgesehen; auch der heutige Miedelspark ist als WA festgesetzt.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Flächennutzungsplan-Änderungsentwurf Nr. 105

  Die Flächen zwischen der Wieland-Wagner-Straße und dem Miedelspark werden im westlichen Teil als Mischgebiet (MI) und im östlichen Teil als öffentliche Grünfläche (Park) dargestellt.
  Das Grundstück "Miedelsgut" wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

- Bebauungsplanentwurf Nr. 2/04

Die Art der baulichen Nutzung ist identisch den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (vgl. vorausgehenden Absatz) angepasst worden.

Am 13.10.2005 wurde das im Nordwesten des Geltungsbereiches vorgesehene Mischgebiet in 2 Bereiche aufgeteilt:

MI 1 (3 Grundstücke entlang der Wieland-Wagner-straße) und

MI 2 (3 Grundstücke südwestlich anschließend an MI 1, orientiert zur Dürschnitz).

Die textlichen Festsetzungen lauten für

MI 1 überwiegende Unterbringung von Gewerbebetrieben. Wohnungen nur zulässig, wenn ein ausreichender Lärmschutz (Lärmquellen: Tankstelle + Wieland-Wagner-Straße) im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen wird.

MI 2 überwiegende Unterbringung von Wohnungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde ebenfalls bis auf kleine Änderungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9/64 übernommen, so dass quasi der vorhandene Bestand überwiegend festgeschrieben wird.

Die Änderungen beinhalten u. a.

anderes Baurecht für die Lücke an der Wieland-Wagner-Straße, Fl.Nr. 415/22 (II + U, Abmessungen max. 20,5 x 12 m)
anderes Baurecht für das Miedelsgut:
Verkleinerung der Erweiterungsmöglichkeit des vorhandenen Gebäudes von 12 m auf ca. 4,50 m und zusätzliches Baufenster im südöstlichen Garten I/II mit Flachdach und zusätzlichem Garagenstandort im Südwesten des Grundstücks
Wegnahme eines Baurechts an der Wieland-Wagner-Straße im nördlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 415 (heutige Miedelspark-Wasserfläche).

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Bebauungsplanverfahren regelt ausschließlich das Bauen im vorhandenen Bestand. Es werden lediglich Baurechte verlagert (vgl. vorherige Ausführungen). Auf eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird deshalb verzichtet.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

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

die gegenständlichen Bauleitpläne nur Wohn- und Geschäftsnutzungen regeln und die räumliche Ausdehnung gering ist, wird auf die Durchführung einer UVP verzichtet.

3.4 Umweltbericht

Gemäß § 244 Abs. 2 BauGB gilt für Bauleitplanverfahren, die u. a. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurden, das Baugesetzbuch von 1997. Dies trifft hier zu. Die Durchführung einer separaten Umweltprüfung ist hier nicht erforderlich, da die Bauleitplanverfahren voraussichtlich bis zum 20.07.2006 abgeschlossen werden können.

Das vorhandene Biotop Nr. 205.01 umfasst den Miedelspark (ehemals "Köhlerscher Park") und Teile des westlich anschließenden Villengrundstücks Dürschnitz 7. Im Miedelspark besteht der alte Baumbestand überwiegend aus Eichen; die Wege sind größtenteils unbefestigt. Das damit im Zusammenhang zu sehende Villengrundstück soll ein zusätzliches Baurecht erhalten, wobei die bisher vorhandene Anbaumöglichkeit im Bereich des Altbestandes reduziert wird.

Der alte Baumbestand im Norden des künftig möglichen Neubau's besteht aus Ahorn und Esche und wurde soweit als möglich berücksichtigt. Außerdem bleiben die im südlichen Bereich des Villengrundstücks vorhandenen Bäume und Sträucher weitgehend unangetastet. Eine Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen ist einer Bebauung am Stadtrand vorzuziehen.

Stadtplanungsamt