

## **BEGRÜNDUNG**

zum

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 2/08**

#### **"EDUARD-BAYERLEIN-STRASSE/SÜD"**

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 13/82)

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche) 1495/2 und 1496 TF der Gemarkung Bayreuth.

Planungsstand: September 2008

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

#### **Anlass, Ziel und Zweck der Planung:**

Von der Bayerlein Verwaltungs GmbH wurde ein Vorbescheidantrag vom 30.01.2008 über den Bau eines Ärztehauses mit Klinikkomplex im Bereich Eduard-Bayerlein-Straße/Straße "An der Feuerwache" gestellt. Geplant ist die Errichtung zweier separater 3-geschossiger Gebäude mit Flachdach mit einer Gesamthöhe von jeweils ca. 11,75 m.

Der Vorbescheidantrag wurde bereits im Bauausschuss am 22.04.2008 behandelt. Die Bebauung wurde wegen entgegenstehender Bebauungsplan-Festsetzungen nicht zugelassen. Eine Überprüfung der Bebaubarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 1495/2 soll laut Bauausschussbeschluss im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens stattfinden.

Gegebenenfalls sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des konzipierten Ärztehauses mit Klinikkomplex geschaffen werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sind keine Äußerungen

und Stellungnahmen eingegangen, die sich strikt gegen eine bauliche Nutzung des Planungsareals aussprechen. Deshalb wird zum gegenwärtigen Planungsstand davon ausgegangen, dass das Bebauungsplanverfahren weitergeführt und der Bebauungsplan zur Rechtsverbindlichkeit gebracht wird.

## Planungsdaten:

Im Bebauungsplanentwurf vom 06.06.2008, geändert am 09.09.2008, sind folgende Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen und sonstigen Nutzung vorgesehen:

Gewerbegebiet	ca. 3.855 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	ca. 620 m <sup>2</sup>
öffentlicher Parkplatz	<u>ca. 60 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich insgesamt	ca. 4.535 m <sup>2</sup>

## Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes:

### Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Gartenstadt/Wendelhöfen am Roten Main im Bereich der Eduard-Bayerlein-Straße/Straße "An der Feuerwache".

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

Zentrum (Maximilianstraße)	ca. 0,8 km
Rathaus Bayreuth	ca. 0,7 km
Hauptbahnhof	ca. 0,9 km
Autobahnanschluss Süd	ca. 3,3 km
Autobahnanschluss Nord	ca. 3,2 km
Klinikum	ca. 2,5 km

### Größe:

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4.535 m<sup>2</sup>.

### Beschaffenheit:

Bei dem Planungsareal handelt es sich um ein ebenes Gelände, das sich in einer Höhenlage von 334 m üNN erstreckt.

Innerhalb der Grünfläche mit mächtigem Laubbaumbestand aus Rosskastanien, Götterbäumen, Rotbuchen und einer Winterlinde befindet sich auch ein privat genutzter Tennisplatz.

In der geologischen Karte von Bayern ist der Untergrund des Planungsgebietes als künstliche Aufschüttung (Geländeveränderung) dargestellt.

Der Planungsbereich liegt gemäß Bayreuther Stadtrecht "Verordnung über die Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes am Roten Main im Stadtgebiet Bayreuth" **nicht** im Überschwemmungsgebiet.

Im südlichen Geltungsbereich verläuft ein dinglich gesichertes 20-kV-Erdkabel Bayreuth UW Mitte - UW Nord der E.ON Bayern AG. Dieses Kabel ist im Bebauungsplan als Bestand übernommen worden.

### **Planungsrechtliche Situation:**

#### Vorbereitende Bauleitplanung: (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Im Flächennutzungsplan ist das Areal als Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannwerk), im (neuen) festgestellten Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Die geplante Festsetzung im anhängigen Bebauungsplan ist Gewerbegebiet.

Die künftige Festsetzung des Bebauungsplanes über die Art der baulichen und sonstigen Nutzung stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht überein. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB angepasst.

#### Verbindliche Bauleitplanung:

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13/82 "Eduard-Bayerlein-Straße/Nord" und ist als private Grünfläche festgesetzt. Für diesen Bebauungsplan soll eine Teiländerung durchgeführt werden.

#### Bisherige Verfahrensschritte:

17.06.2008 Bauausschuss  
25.06.2008 Stadtrat

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/08,  
Zustimmung zur Planung (Bebauungsplanentwurf vom 06.06.2008)

14.07.2008 - 11.08.2008

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

16.09.2008 Bauausschuss  
24.09.2008 Stadtrat

Behandlung der Äußerungen und Stellungnahmen,  
Zustimmung zur Planung (Bebauungsplanentwurf vom 06.06.2008, geändert am 09.09.2008)

#### Verfahrensgang:

Gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 2/08 im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass beim Ver-

fahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben, d.h., der Bebauungsplan stellt eine Innenentwicklung dar und setzt eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Als Art der baulichen Nutzung ist Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) vorgesehen. Die als Ausnahme zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke sollen allgemein zulässig sein (Grundlage ist § 1 Abs. 6 BauNVO). Einzelhandel soll nicht zulässig sein.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 vorgesehen. Aus grünordnungsrelevanten Gründen sind dies niedrigere Werte als die festgesetzte GRZ von 0,7 und die GFZ von 1,4 in den benachbarten Gewerbegebieten beiderseits der Straße "An der Feuerwache". Wobei im Planungsbereich die konzipierte zulässige Traufhöhe von 12,0 m um 2,0 m höher zulässig sein soll als diejenige in den benachbarten Gewerbegebieten.

Das im Vorbescheidantrag dargestellte großzügig bemessene Baufenster wurde reduziert und auf die geplanten Baukörper mit einem begrenzten Umgriff beschränkt. Die sechs nicht zur Fällung beantragten Bäume stehen außerhalb des Baufensters.

Für den ruhenden Verkehr werden insgesamt ca. 43 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Laut geplanter textlicher Festsetzung ist die Parkplatzoberfläche (ausgenommen die Fahrspuren) wasserdurchlässig zu gestalten (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine o.ä.).

### **Grünordnerische Situation:**

Insgesamt stehen 25 Bäume auf dem Areal, 19 davon sind zur Fällung beantragt worden. Von den 25 Bäumen zeigen 10 Bäume - alle 8 Götterbäume und zwei Kastanien - so deutliche Schäden, dass diese gemäß Stellungnahme des Umweltamtes problemlos gefällt werden können.

Der wertvolle Baumbestand (außer einer Linde an der Straße) auf dem Grundstück - 6 mächtige Rotbuchen und 5 Kastanien - stehen mehr oder weniger in einer Reihe, die das Grundstück teilt. Bei einer Bebauung des Grundstücks mit 2 Gebäuden ist eine Erhaltung all dieser Bäume nicht möglich.

Die Entscheidung, die nördliche Baumgruppe - 4 Buchen und eine Kastanie - zu erhalten ist sinnvoll, da die beiden anderen Buchen aufgrund der Wuchsform in absehbarer Zeit Eingriffe in die Kronen (Kronenentlastung u.ä.) erforderlich machen.

Alle Baumfällungen sind durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Sofern dies auf dem Grundstück nicht möglich ist, sind Ausgleichszahlungen zu leisten, mit denen die Stadt Bayreuth auf eigenen Grundstücken Bäume pflanzt. Dies wird Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages.

Die vorhandenen Hecken an der Nord- und Westseite sind soweit wie möglich - ggf. mit Rückschnitt - zu erhalten. Dies ist als textliche Festsetzung vorgesehen.

### **Erschließung:**

Die hauptsächliche Anbindung an das übergeordnete städtische und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße "An der Feuerwache" zum und vom Nordring. Daneben besteht noch die Möglichkeit über die Eduard-Bayerlein-Straße Richtung Innenstadt zu fahren.

Die interne Erschließung des Areals erfolgt über die Straße "An der Feuerwache". Die Anlage der Gehsteige im Bereich der Straße "An der Feuerwache" ist entsprechend den hier geltenden Bebauungsplänen Nrn. 7/85 und 13/82 im Wechsel einseitig realisiert worden. Im Bereich des anhängigen Bebauungsplanentwurfes bedeutet dies, dass der Gehsteig auf der gegenüberliegenden Seite angelegt worden ist. Ein Gehsteig entlang des Planungsbereiches ist deshalb nicht notwendig.

Die vorgesehene Grundstücksausfahrt befindet sich in Höhe der Lichtsignalanlage (mit Haltelinie), welche nur bei Einsätzen der Feuerwehr aktiviert wird (Rotsignal). Die Ampel steht ca. 30 m von der Ausfahrt des Grundstücks entfernt im Gehsteigbereich vor der Feuerwache und ist vom Ausfahrtsbereich relativ gut zu sehen. Die Ausfahrenden müssen bei Rotsignal auf dem Planungsgrundstück stehenbleiben. Neben dem Rotsignal werden Verkehrsteilnehmer auch akustisch auf ausrückende Feuerwehrfahrzeuge aufmerksam gemacht. Zusätzliche Maßnahmen für die Verkehrssicherheit, wie eine zusätzlich synchron geschaltete Ampel auf dem Privatgelände o.ä., erscheinen nicht notwendig.

Die nächstgelegene Bushaltestelle "Berliner Platz" liegt rund 400 bis 450 m vom Planungsgebiet entfernt. Der Berliner Platz wird mit der Linie 1 "Lainek" im 20 Minuten-takt angefahren. Eine Routenänderung, um mit dem Stadtbus näher an den neuen Komplex heranzukommen, kann seitens der Bayreuther Verkehrs- und Bäder- GmbH nicht in Aussicht gestellt werden.

### **Abfallrecht:**

Ob das Planungsgelände (früher wohl Mainaue) aufgefüllt wurde und welche Materialien hierzu verwendet wurden, ist nicht im Detail bekannt. Nach Kenntnisstand des Stadtplanungsamtes sind im Planungsbereich Auffüllungen mit Ziegelsteinen und sonstigen Bauschutt vorgenommen worden. Das Material stammt von der im 2. Weltkrieg zerstörten Bayerlein'schen Spinnerei, die im benachbarten Umfeld stand.

Um einen zweifelsfreien Befund über den Untergrund zu bekommen sind im Rahmen der ohnehin notwendigen Baugrunduntersuchungen Sondierungsmaßnahmen

durchzuführen und mit dem Umweltamt abzustimmen. Dies wird Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages.

Werden Belastungen durch Ablagerung von Schlacken o.ä. festgestellt, sind beim Aushub und der Entsorgung die Anforderungen des Abfallrechts zu beachten. Gegebenenfalls können weitere Untersuchungen des Untergrunds erforderlich werden.

In der Bebauungsplan-Legende ist "Aufschüttungsgelände! Altlasten sind nicht auszuschließen" als Hinweis übernommen worden.

### **Bayerisches Wassergesetz (BayWG):**

Die Bauleitplanung wird vom 60 m - Bereich des Roten Main berührt,, einem Gewässer 1. Ordnung. Eine Genehmigung nach Art. 59 BayWG im Rahmen der Baugenehmigung ist ggf. erforderlich.

### **Wesentliche Auswirkungen der Planung:**

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Realisierung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld des Planungsgebietes wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Mit dieser Arrondierung der vorhandenen Gewerbegebiete wird der propagierten Innenentwicklung von städtischen Bereichen Rechnung getragen und somit wertvoller unbebauter Außenbereich geschont.

Vom zusätzlichen Verkehrsaufkommen sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe im näheren Umfeld (Einmündungsbereiche Nordring) und auf das übrige städtische Straßenverkehrssystem zu erwarten.

### **Rechtsgrundlagen:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

**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