

## **BEGRÜNDUNG**

zum

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 4/10**

### **"AN DER KLINIKUMALLEE / HOLUNDERWEG"**

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/89)

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 3237/3 der Gemarkung Bayreuth.

Planungsstand: Dezember 2012

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

#### **Allgemeines:**

Zweck der Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungsstatsachen und den Planungsnotwendigkeiten.

Das Bebauungsplanverfahren selbst ist in den entsprechenden §§ des Baugesetzbuches reglementiert.

## **Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens:**

Das Grundstück Fl.Nr. 3237/3 (Gemarkung Bayreuth) ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8/89 „Einmündungsbereich Preuschwitzer Straße - Klinikumallee“ als öffentliche Grünfläche/Spielplatz festgesetzt. Nach Aussage des Jugendamtes wird hier aber kein Spielplatz mehr benötigt, der ca. 400 m entfernte Spielplatz an der Weserstraße/Holunderweg sei völlig ausreichend.

Laut Aussage des Einwohnermeldeamts wohnen im Bereich des ursprünglich geplanten Spielplatzes in einem Radius von 300 m in der Altersgruppe 0 - 7 Jahre 45 Kinder und in der Altersgruppe 7 - 10 Jahre 30 Kinder. Hier muss zusätzlich berücksichtigt werden, dass beim Radius von 300 m auch eine Überschneidung zwischen dem ursprünglich geplanten und dem bestehenden Spielplatz Weserstraße/Holunderweg gegeben ist. Die Kinderanzahl ist relativ gering, u.a. auch dadurch, weil das Umfeld kein Neubaugebiet ist.

Angesichts der schwierigen Haushaltslage ist das Grundstücksamt beauftragt, sämtliche Möglichkeiten zu Verwertung städtischer Immobilien auszuschöpfen, um dadurch die Einnahmesituation im Etat zu verbessern. Im Rahmen dieser Initiative wurde die Umwandlung der anhängigen Spielplatzfläche in Wohnbauland angeregt.

In seiner Sitzung am 29.09.2010 beauftragte daraufhin der Stadtrat die Verwaltung für den anhängigen Bereich ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

## **Planungsdaten:**

Im Bebauungsplanentwurf vom 07.09.2010 sind folgende Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen und sonstigen Nutzung vorgesehen:

Allgemeines Wohngebiet	1.120 m <sup>2</sup>
------------------------	----------------------

## **Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes:**

### Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Roter Hügel am Holunderweg, zwischen der Klinikumallee und der Preuschwitzer Straße.

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

Zentrum (Maximilianstraße)	ca. 2,5 km
Rathaus Bayreuth	ca. 2,7 km
Hauptbahnhof	ca. 3,0 km
Autobahnanschluss Süd	ca. 4,8 km
Autobahnanschluss Nord	ca. 5,2 km

### Größe:

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.120 m<sup>2</sup>.

### Beschaffenheit:

Bei dem Planungsareal handelt es sich um ein leicht nach Südosten geneigtes Hanggelände, das sich in einer Höhenlage von 412 - 415 m üNN erstreckt. Die Fläche ist unbebaut. Baumbestand ist nicht vorhanden.

In der "Geologischen Karte von Bayern" ist der Untergrund des Planungsgebietes wie folgt dargestellt:

teils Feuerletten, Tonstein vorwiegend rot,  
teils Schotter der 80 m - Terrasse,  
teils Hang- und Solifluktionsschutt, ungegliedert.

Für das Bauvorhaben ist die Bodenpressung durch Bodenuntersuchungen zuverlässig einzuschätzen und von der Bauleitung verantwortungsvoll zu prüfen. Im Zweifelsfall ist ein entsprechendes Bodengutachten einzuholen.

### **Planungsrechtliche Situation:**

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

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Fl.Nr. 3237/3 als Kinderspielplatz dargestellt.

Die geplante Festsetzung im anhängigen Bebauungsplan ist Allgemeines Wohngebiet.

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. 8/89 "Einmündungsbereich Preuschwitzer Straße/Klinikumallee". Dieser wird teilweise geändert.

#### Bisherige und laufende Verfahrensschritte:

21.09.2010 Bauausschuss  
29.09.2010 Stadtrat

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/10,  
Zustimmung zur Planung (Bebauungsplanentwurf vom 07.09.2010)

06.12.2010 - 07.01.2011

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

### Verfahrensgang:

Gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 4/10 im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass beim Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom 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.

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

Im Rahmen des anhängigen Bebauungsplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des bisher als Kinderspielplatz vorgesehenen Geländes zum Allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden. Die geplanten Festsetzungen orientieren sich dabei an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8/89. Vorgesehen ist eine Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus mit Erd- und Dachgeschoss. Wegen der großen Grundstücksfläche von 1120 m<sup>2</sup> ist das Areal mehr für ein Doppelhaus geeignet. Geschosswohnungsbau ist wegen der nicht idealen Erschließungssituation und der schwierigen Unterbringung der notwendigen Stellplätze, Garagen oder Carports in diesem Bereich nicht vertretbar.

Weitere geplante Festsetzungen:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5
Zahl der Vollgeschosse	I + D (2 Vollgeschosse zulässig)
Dachform und -neigung	Satteldach/Walmdach 32°± 3°

Auch vorgenannte geplanten Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8/89.

### **Erschließung:**

Die Erschließung erfolgt von der Klinikumallee kommend über den gemeinsamen Rad- und Fußweg, dem Holunderweg. Von Seiten des Straßenverkehrsamts werden diesbezüglich keine verkehrlichen Probleme gesehen. Es muss lediglich am Verkehrszeichen Rad- und Fußweg der Zusatz „Zufahrt zum Anwesen xy frei“ angebracht werden. Dies ist eine verkehrsrechtliche Maßnahme, die im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt werden kann, sondern vom Straßenverkehrsamt angeordnet werden muss. Von der Preuschwitzer Straße aus über den gemeinsamen Fuß- und Radweg ist eine verkehrsmäßige Erschließung mit Pkw o.ä. verboten.

### **Immissions-Situation Rettungshubschrauber:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/87 ist von der Fa. Franken-Consult eine schalltechnische Berechnung erstellt worden. In ihr wurden auch die vom Rettungshubschrauber verursachten Lärmimmissionen für Probe- und Wartungsläufe berücksichtigt.

Als Ergebnis zeigte sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet im anhängigen Planungsbereich eingehalten werden können.

In der Bebauungsplan-Legende ist hinsichtlich des Hubschrauberlandeplatzes auf dem Klinikumgelände folgender Hinweis aufgenommen worden: Mit der Möglichkeit von Geräuscheinwirkungen durch den Flugbetrieb muss gerechnet werden.

### **Denkmalschutz:**

Seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde im Laufe des Bauleitplanverfahrens auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird der durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **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. Die ausreichende Belichtung und Besonnung für die angrenzende Wohnbebauung ist nach wie vor gegeben.

### **Rechtsgrundlagen:**

Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2617),

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl S. 66) und

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

Stadtplanungsamt