

**Bebauungsplan Nr. 4/13 "Geschäftshaus am Luitpoldplatz"**  
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/67)

**BEGRÜNDUNG**

**Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth**

**Plandatum: 03.02.2014**

**1. Zur Planaufstellung**

**1.1 Veranlassung und Ziel der Planung**

Die Sparkasse Bayreuth beabsichtigt, auf den Flurstücken 1196, 1197 (Teilfläche), 1296 (Teilfläche) und 1194 (Teilfläche) einen Ersatzneubau mit fünf Vollgeschossen zu errichten (gegenwärtig weist das Geschäftshaus vier Geschosse auf) und dabei den öffentlichen Raum teilweise zu überbauen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 4/67 ermöglicht jedoch nur drei Geschosse - ohne Überbauung. Der wirksame Flächennutzungsplan weist ein Mischgebiet aus.

Das Planungsrecht ist dementsprechend für einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans zu ändern und die Errichtung von fünf Vollgeschossen zuzulassen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Kerngebiet (§ 7 BauNVO) festgesetzt.

**1.2 Vorhandene Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan stellt hier Mischgebiet (MI) dar.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4/67 „Für das Rathausgelände zwischen Kanalstraße, Luitpoldplatz und Roter Main“ (Teilfläche) und umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 1196 und Teilflächen der Flurstücksnummern 1197, 1194 und 1296.

**1.3 Topographie und Baubestand**

Das voll versiegelte Grundstück liegt auf ebener Fläche zwischen Rathausparkplatz und die Erschließungsstraße Luitpoldplatz.

Das gegenwärtige Geschäftshaus der Sparkasse Bayreuth aus den 60iger Jahren, mit insgesamt vier Vollgeschossen, weist zahlreiche funktionale wie auch bauliche Mängel auf. Aus diesem Grund kommt eine reine Sanierung des Gebäudes für den Eigentümer bzw. Nutzer der Immobilie aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr in Frage. Das Gebäude steht seit 31.12.2013 leer und kann aus brandschutztechnischen Gründen im gegenwärtigen Zustand nicht mehr genutzt werden.

## **2.0 Planung**

### **2.1 Kenndaten der Planung**

Größe des Geltungsbereiches:	0,34 ha
Fußgängerbereich:	0,10 ha
Straßenverkehrsflächen:	0,04 ha
Gehweg:	0,04 ha
Kerngebietsfläche:	0,16 ha

### **2.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- den Rathausvorplatz im Norden (Fußgängerbereich),
- die Straße „Luitpoldplatz“ im Osten,
- die Grundstücke Flurstück Nr. 1192 und 1186/2 im Süden,
- der Rathausparkplatz im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Flurstücksnummern (TF = Teilfläche): 1196, 1197 TF, 1194 TF, 1296 TF.

### **2.3 Verfahrensstand**

Informelle Planung:

Eine Gutachterkommission aus Architekten und Beratern trat am 17.10.2013 zusammen, um über acht eingereichte Entwurfsarbeiten zu beraten. Aufgrund der Vielfalt der eingereichten Arbeiten konnte keine finale Entscheidung getroffen werden. Die Architekturbüros Horstmann und Partner aus Bayreuth und Baurconsult aus Pegnitz wurden beauftragt, ihre Entwürfe zu überarbeiten. Am 29.11.2013 entschied sich der Verwaltungsrat für den Entwurf des Architekturbüros Baurconsult.

Formelle Planung:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllt werden.

17.07.2013:	Einleitungsbeschluss Stadtrat gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Zustimmung zur ortsüblichen Bekanntgabe der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 3 BauGB.
05.08.- 19.08.2013:	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB
26.02.2014	Beschluss des Stadtrates zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
24.03.- 24.04.2014	Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
25.06.2014	Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 4/13 "Geschäftshaus am Luitpoldplatz" gem. § 10 Abs. 1 Bau GB durch den Stadtrat der Stadt Bayreuth.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird im Wege der Berichtigung nach dem Verfahren angepasst.

### **3.0 Planinhalt**

Nach Rückbau des Bestandsgebäudes bis einschließlich Erdgeschoss, soll ein fünfgeschossiges Geschäftshaus auf den Außenmauern des Kellergeschosses errichtet werden. Ein Erweiterungsgebäude mit max. drei Geschossen ist unmittelbar an der rückwärtigen Westfassade vorgesehen. Städtebaulich fügt sich das Gebäude sehr maßstäblich in die Umgebung des Luitpoldplatzes ein. Durch das Verdrehen der Obergeschosse um maximal drei Meter ergeben sich gute Proportionen und städtebauliche Höhenbezüge der Umgebung werden aufgenommen. Weiterhin nimmt die vorgeschlagene Fassadengestaltung Bezug auf den benachbarten Bestand.

### **3.1 Bauliche und sonstige Nutzung**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird zukünftig ein Kerngebiet (§ 7 BauNVO) festgesetzt. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird im Wege der Berichtigung nach dem Verfahren angepasst.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer zulässigen maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da aus städtebaulichen Gründen an die Brandwand des bereits errichteten E.ON-Gebäudes angebaut werden soll. Das Grundstück des neuen Geschäftsgebäudes wird durch Flächentausch mit der Stadt Bayreuth optimiert, so dass das Erdgeschoss des Geschäftshauses auf drei Seiten direkt auf den Grundstücksgrenzen zum Liegen kommt (siehe Baulinien).

Beim Hauptgebäude wird eine maximale Höhe von 22,00 m festgesetzt (entspricht 5 Vollgeschossen). Eine Überschreitung der zulässigen Bauhöhe bis zu einer Höhe von 3,50 m ist als Staffelgeschoss zulässig, wenn diese ausschließlich der Aufnahme technischer Anlagen dient.

Beim Erweiterungsbau wird eine maximale Höhe von 14,00 m festgesetzt (entspricht 4 Vollgeschossen).

### **Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften**

Auf der bauordnungsrechtlichen Ebene sind bei Dachformen im Bebauungsplanangebot nur Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung soll die Homogenität des städtebaulichen Erscheinungsbildes westlich des Luitpoldplatzes stärken.

## **3.2 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Das Gebäude bleibt unverändert vom Luitpoldplatz aus voll erschlossen. Der Bau einer neuen Erschließungsstraße ist nicht erforderlich.

Die Stromversorgung ist weiterhin über Leitungen des Bayernwerks AG sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt weiterhin über die BEW.

Die öffentliche Verkehrsfläche im Norden des Geltungsbereichs (Rathausvorplatz) soll als "Fußgängerbereich" umgewidmet werden und weiterhin eine direkte Anbindung an den Rathausparkplatz im Westen ermöglichen. Die Zufahrt zur Tiefgarage im Osten über den Luitpoldplatz bleibt erhalten.

## **3.3 Grünflächen und Bepflanzung**

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist voll versiegelt, da eine Tiefgarage sich unter dem Geschäftshaus befindet. Öffentliche Grünflächen sind nicht geplant.

# **4 Aspekte der Umwelt**

## **4.1 Einleitung**

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt und der Bebauungsplan das Ziel hat, einen Ersatzneubau zu ermöglichen, sind Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 1 a BauGB nicht zu erwarten. Über den Bestand hinaus wird nur eine Erweiterung der Geschossigkeit ermöglicht.

Eine gärtnerische Nutzung des Bodens ist nicht vorhanden, da eine Tiefgarage innerhalb des Geltungsbereichs im Bestand vorhanden ist.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllt werden.

#### 4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen

Die Darstellung der einzelnen Schutzgüter, Auswirkungen und die geplante Überwachung derselben, erfolgt in tabellarischer Form:

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>Vorgesehene Überwachung der Auswirkungen</b>
Mensch	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
Tiere/Pflanzen	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
Boden	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
Wasser	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
Klima/Luft	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig
Landschafts- und Ortsbild	Keine erheblichen Auswirkungen	Überprüfung der Einhaltung der im Baugenehmigungsbescheid aufgenommenen Auflagen im Rahmen von Baukontrollen
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht notwendig

#### 4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Bestandssituation unverändert. Die durch den Bebauungsplan betroffenen Flächen würden weiter als versiegelter Geschäftshausstandort mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bestehen.

#### 4.4 **Ausgleich**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllt werden.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit bis unter 20.000 qm Grundfläche gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Ein Ausgleich ist nicht mehr erforderlich. Diese Regelungen gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes.

#### 4.5 **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten in dieser Citylage bestehen nicht.

#### 4.6 **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Die Bebauungsplanung umfasst ein Bestandsgebiet mit geringfügiger Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung. Das Gelände wird gärtnerisch nicht genutzt. Mit dem Bebauungsplan wird die bauliche Erweiterung des Geschäftshauses auf eine rechtliche Basis gestellt. Die Planung dient der Zulassungsfähigkeit von fünf Vollgeschossen beim Hauptgebäude und drei Vollgeschossen bei der Erweiterung. Direkte Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nur aufgrund des zusätzlichen fünften Obergeschosses zu erwarten. Da keine Neuerschließung vorgesehen ist und eine Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen erfolgt, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Die weiteren zu untersuchenden Schutzgüter werden nur in unerheblichem und zu vertretendem Maß beeinflusst.

#### 5.0 **Auswirkungen der Planung**

Die Kosten zur Durchführung der Baumaßnahmen trägt der Bauherr.

#### 6.0 **Rechtsgrundlagen:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

**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 08.04.2013 (GVBl. S. 174),

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1510)

**Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl S. 174, 181)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

Stadtplanungsamt: