

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5/08 Wohnpark „Am Grünen Hügel“ (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/96)

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche) 2746/3, 2765 TF und 2762/21 TF der Gemarkung Bayreuth.

Planungsstand: September 2009

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

1. Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Die Bayerische Landessiedlung GmbH (BLS) beabsichtigt eine bauliche Entwicklung ihres Baugrundstücks an der Gravenreuther Straße. Eine Realisierung auf der Grundlage der bestehenden Planung (Bebauungsplan 2/96) hatte bisher keinen Erfolg.

Daher sollen die Ziele neu definiert, eine neue Planung entwickelt und der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

1.2 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

Im Sinne einer Städtebaulichen Nachverdichtung sieht der vorliegende Bebauungsplanentwurf eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung und die Schaffung eines Nahversorgerstandortes vor.

Im Interesse einer nachhaltigen Stadtentwicklung und aus Gründen des kosten- und flächensparenden Bauens in innenstadtnahen Wohngebieten soll im Rahmen der Bauleitplanung die städtebaulichen Voraussetzungen für diese Nachverdichtung geschaffen werden.

Die städtebaulichen Ziele sind:

- bauliche Nachverdichtung, die sich hinsichtlich der Topografie und Höhenentwicklung der Baukörper in die benachbarte Umgebung einfügt,
- die Schaffung neuer zukunftsweisender Urbanität im Stadtgebiet,
- die Stärkung des „Wohnstandortes Stadt“,
- Sicherung und Verbesserung der vorhandenen Nahversorgungsstruktur.

Die Firma EDEKA plant hier die Errichtung eines Vollsortimenters in Form eines „Supermarktes der Generationen“. Dieser neue Nahversorger soll dann den bisherigen Schneider-Markt im Hussengut ersetzen.

Auf der Grundlage von 1.200 m² Verkaufsfläche ist vorgesehen, dass im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Bayreuth und EDEKA diese Größenordnung festgeschrieben wird, mit der Bedingung „Lebensmittelmarkt/Vollsortimenter“ und Festlegung der Sortimente. Damit soll mittel- bis langfristig verhindert werden, dass hier durch Umnutzungsbestrebungen ein Lebensmittel-Discounter oder andersgearteter (innenstadtrelevanter) Einzelhandel angesiedelt wird.

Durch eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie einer Konzentration der Entwicklung auf den Innenbereich ergeben sich positive Auswirkungen in ökologischer und sozialer Sicht für das gesamte Stadtgebiet.

Das Grundstück besitzt in einer guten integrierten Stadtlage noch ungenutztes Bauflächenpotenzial.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst folgende Flurnummern (TF = Teilfläche) der Gemarkung Bayreuth:

2746/3, 2765 TF, 2762/21 TF.

Dieser Planungsbereich hat eine Größe von 17.734 m² (ca. 1,8 ha).

1.4 Verfahrensgang

Gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass beim Verfahren 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 Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben, d. h., der Bebauungsplan stellt eine Innenentwicklung dar und setzt eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest.

2. **Vorhandene Bauleitplanung**

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2/96 „Wohnanlage Gravenreuther Straße“. Dieser Bebauungsplan soll nun im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens geändert werden.

3. **Planinhalt**

3.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als

- Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)

im westlichen Teilbereich als

- Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO)

ausgewiesen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das

- Allgemeine Wohngebiet eine viergeschossige Bebauung (III + D bzw. UG + II + D)

und für das

- Mischgebiet eine eingeschossige Bebauung

festgelegt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist:

- Allgemeines Wohngebiet: GRZ ist 0,4
- Mischgebiet: GRZ ist 0,8

Als Dachgestaltung sind Flach- bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Der Stellplatznachweis für die Wohnbebauung erfolgt in Form einer übergrünten Tiefgarage.

Für den Nahversorger werden ca. 100 Stellplätze auf einem Parkplatz an der Gravenreutherstraße hergestellt.

3.2 Immissionsschutz

Ein schalltechnisches Gutachten (Büro BASIC) liegt vor und wird bei der Planung berücksichtigt.

3.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Gravenreutherstraße aus über öffentliche Verkehrsflächen. Durch einen zentral liegenden Rad- und Fußweg wird eine Verflechtung mit der vorhandenen Bebauung hergestellt, und somit die innere Wegeverbindung verbessert.

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 499), (Inkrafttreten am 01.01.2008)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Stadtplanungsamt: