

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 5/10

„KULMBACHER STRASSE / EHEM. UMSPANNWERK“

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 2/87)

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche) 3592/4 TF, 3592/6 TF, 3641/1, 3641/2 TF, 3641/4, 3641/7, 3641/8, 3641/13, 3641/14, 3641/15 TF und 3647 TF der Gemarkung Bayreuth.

Planungsstand: Juli 2012

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Allgemeines:

Ziel und 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 Planungstatsachen und den Planungsnotwendigkeiten.

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

Anlass und Grundsätzliches:

Ein in Bayreuth ansässiges Farbenhandelshaus beabsichtigt die Verlagerung (den Neubau) seines Betriebsgebäudes auf einem Teil des Geländes des ehemaligen Umspannwerks der E.ON an der Kulmbacher Straße. Das Areal liegt im südlichen Anschluss an das Betriebsgelände der Metzgereigenossenschaft eG Bayreuth, Drossenfelder Straße 5a.

Es wurde ein Antrag auf Vorbescheid (Art. 71 BayBO) gestellt. Geplant ist ein Firmengrundstück von ca. 8.200 m² mit einer überbauten Fläche von insgesamt ca. 1900 m². Die Traufhöhe des Gebäudes mit Flachdach soll bei 10 m liegen.

Im Bebauungsplan Nr. 2/87 ist das gesamte Gelände der E.ON als Fläche für Versorgungsanlagen/Umspannwerk festgesetzt. Die Erschließung des künftigen Firmengrundstücks des Farbenhandelshauses ist nicht ausreichend gesichert. Es liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Ziel und Zweck:

Mit dem Bebauungsplan sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Bebauung des gesamten ehem. Umspannwerk-Areals in Verbindung mit einer gesicherten Erschließung geschaffen werden. Dabei soll die Fläche für Versorgungsanlagen in Gewerbegebiet umgenutzt und eine öffentliche Straße mit Wendepplatz bis zum Planungsgrundstück des Farbenhandelshauses projiziert werden.

Der geplante Geltungsbereich umfasst ferner das nähere Umfeld des ehemaligen Umspannwerkes zwischen Kulmbacher Straße und Drossenfelder Straße. Hier soll die tatsächlich vorhandene Nutzung aktualisiert werden. So war ursprünglich im Bereich der Metzgereigenossenschaft ein großer Parkplatz vorgesehen, der in verkleinert Form weiter südöstlich realisiert worden ist.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes:

Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Roter Hügel, Herzoghöhe, Kreuz zwischen Kulmbacher Straße (Bundesstraße 85) und Drossenfelder Straße im Bereich des nordwestlichen Stadteingangs/-ausgangs von Bayreuth.

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

Zentrum (Stadtparkett)	ca. 2,3 km
Rathaus Bayreuth	ca. 2,3 km
Hauptbahnhof	ca. 2,4 km
Autobahnanschluss Süd	ca. 4,9 km
Autobahnanschluss Nord	ca. 4,2 km

Größe:

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,78 ha.

Beschaffenheit:

Topografische Gegebenheiten: Im Bereich entlang der Kulmbacher Straße (ehem. Umspannwerk) handelt es sich größtenteils um ein ebenes Gelände das nach Nordosten zur Drossenfelder Straße hin in ein Hanggelände übergeht. Die Höhenlage beträgt 344 m üNN im Bereich der Kulmbacher Straße und 332 m üNN im Bereich der Drossenfelder Straße.

Das ehem. Umspannwerkgelände ist über Terrain unbebaut. Unterirdisch sind Kabelschächte/-gräben und Fundamente vorhanden.

Der übrige Teil des Planungsareals ist überwiegend bebaut und wird gewerblich genutzt: Autohandel, Metzgereigenossenschaft, Fleischwarengroßhandel, E.ON-Gebäude.

Ferner ist ein Kleingartengelände und eine Fläche für Versorgungsanlagen sowie ein größerer Parkplatz vorhanden.

Baum- und Sträucherbestand ist lediglich an der Drossenfelder Straße gegeben.

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

Schotter der 15 m-Terrasse.

Planungsrechtliche Situation:

Vorbereitende Bauleitplanung: (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Planungsgebiet, mit Ausnahme der Kleingartenanlage und Umfeld, als Gewerbegebiet (GE) dargestellt

Die konzipierten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf Nr. 5/10 stimmen somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein.

Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sind somit gegeben.

Verbindliche Bauleitplanung:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 5/10 „Kulmbacher Straße / ehem. Umspannwerk“ liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2/87 „Zwischen Kulmbacher Straße und Drossenfelder Straße“. Dieser wird teilweise geändert.

Bisherige und laufende Verfahrensschritte:

17.04.2012 Bauausschuss

25.04.2012 Stadtrat

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss) gem.
§ 2 Abs. 1 BauGB

21.05. - 04.06.2012

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung:
Unterrichtung und Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 BauGB

10.07.2012 Bauausschuss

18.07.2012 Stadtrat

Zustimmung zur Planung und zur Fortführung des Verfahrens

20.08. - 21.09 2012

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

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB:

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Ferner wird eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20 000 m² festgesetzt.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind somit gegeben. 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.

Art der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet (GE)	2,81 ha
private Grünfläche	0,08 ha
Dauerkleingärten	0,28 ha
Versorgungsanlagen	0,14 ha
Verkehrsflächen	<u>0,47 ha</u>
Gesamtfläche	3,78 ha

Maß der baulichen Nutzung:

Als Maß der baulichen Nutzung dient die Grundflächenzahl 0,7 in Verbindung mit der max. zulässigen Firsthöhe/Traufhöhe von 2 m bis zu 10 m.

Ausschluss von Nutzungen: Einzelhandelsbetriebe

Die Stadt Bayreuth hat im Jahr 2005 ein „Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept“ (SEEK) erarbeiten lassen und beschlossen. Das SEEK wurde vom Bayerischen Staatsministerium des Innern als ein neues Instrumentarium initiiert, um den schleichenden Verlust der Innenstädte an Einzelhandelszentralität einzudämmen. Die primäre Zielsetzung des SEEK ist städtebaulich begründet, weil Leerstand und Funktionsverlust in den historischen Stadtkernen bauliche Erosionen und in deren Folge umfassende städtebauliche Mißstände auslösen werden.

Das Planungsgebiet wird im „Bayreuther SEEK“ als „nicht integrierte“ Lage eingestuft.

Städtebaulich integriert sind Standorte in einem - insbesondere baulich verdichteten - Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind. Ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich.

Dies ist im anhängigen Bereich nur in Ansätzen gegeben. Einzelhandel wird deshalb weitgehend ausgeschlossen.

Lediglich bei Handwerks- und Großhandelsbetrieben sind ausnahmsweise den Betrieb ergänzende Einzelhandelsflächen zulässig (max. 10 % der überbauten Fläche).

Ergänzende Einzelhandelsflächen sind für folgende nicht innenstadtrelevante Branchen zulässig:

- Bodenbeläge, Teppiche, Raumausstattung,
- Badeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse,
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe,
- Farben, Lacke,
- Werkzeuge, Eisenwaren,
- Autozubehör, -teile, -reifen,
- Boote und Zubehör,
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen,
- Möbel, Küchen,
- Tapeten,
- Jagd- und Anglerbedarf,
- Zooartikel und Tiernahrung.

Ausschluss von Nutzungen: Wohnungen

Gewerbegebiete, wie im anhängigen Fall, liegen häufig an stark bis sehr stark befahrenen Straßen. Dies vor allem wegen des im Vergleich zu anderen Nutzungen (z.B. Wohnen) höheren zulässigen Maßes an Immissionsbelastungen, speziell Lärmbelastungen. Aus diesem Grund werden Wohnungen im anhängigen Gewerbegebiet ausnahmslos ausgeschlossen.

Ausschluss von Nutzungen: Vergnügungsstätten

In Sachen Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie (Mehrfach)Spielhallen und Wettbüros ist in Bayreuth wie in vielen weiteren deutschen Städten eine Entwicklung zu beobachten, die einer Steuerung bedarf.

Mit der „Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Bayreuth“ hat der Rat der Stadt Bayreuth ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB beschlossen, das für die Verwaltung als Handlungsleitfaden dient. Das Konzept enthält transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung.

Es werden u.a. traditionelle Gewerbebetriebe und das Bodenpreisgefüge in Gewerbegebieten vor negativen Auswirkungen durch die zunehmende Ansiedlung von Vergnügungsstätten geschützt.

Für das Gewerbegebiet „Am Bauhof“ kommt die Vergnügungsstättenkonzeption zu folgendem Schluss:

Vergnügungsstätten sind in allen Teilbereichen nicht verträglich anzusiedeln. Im nördlichen Teilbereich (im Planungsgebiet) sind aus Gutachtersicht Vergnügungsstätten zum Schutz der Gewerbebetriebe und Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten sowie der Gebietstypik auszuschließen.

Mit dem expliziten Ausschluss von Vergnügungsstätten im neuen Gewerbegebiet an der Kulmbacher Straße wird den Empfehlungen der Vergnügungsstättenkonzeption Rechnung getragen.

Private Grünfläche:

Auf Anregung des Staatlichen Bauamtes Bayreuth wurde eine 3,0 m breite private Grünfläche entlang dem Straßengrundstück der B 85 festgesetzt zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, vorzugsweise eine dichte Bepflanzung aus Sträuchern und Hecken.

Diese 3 m breite private Grünfläche in Verbindung mit dem 4 - 7 m breiten öffentlichen Grünstreifen entlang der B 85 bietet dann einen ausreichenden Abstand zwischen Fahrbahnrand B 85 und gewerblich genutzter Flächen. Das öffentliche Verkehrsbegleitgrün ist teilweise schon mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Eine Übernahme dieser 3,0 m breiten Fläche durch die Stadt ist nicht notwendig und auch nicht sinnvoll. Sie ist als private Grünfläche Bestandteil des Gewerbegebiets.

Grünordnung:

Es wird festgesetzt, dass jeweils 10% der Grundstücksfläche unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände zu begrünen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Im Bereich der Stellplatzflächen, die wasserdurchlässig herzustellen sind, ist pro 5 Stellplätze jeweils ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Dauerkleingartenanlage:

Es sind Gartenhäuschen mit einer überbaubaren Fläche von max. 18 m² und einer überdachten Fläche von max. 25 m² zulässig. Auf jeder Gartenparzelle ist nur ein Gartenhaus zulässig.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/78 - 16 (Dauerkleingartenanlage Mosing) bezüglich der Nutzung der Kleingartenparzellen sinngemäß. Diese Kleingartenkolonie grenzt direkt an.

Erschließung und Kosten:

Die Anbindung an das innerstädtische und an das überörtliche Verkehrsnetz wird durch die Bundesstraße B 85 sichergestellt. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße 85 sind im Planungsbereich nicht zulässig.

Die lokale Erschließungsmaßnahme geschieht in Form einer Stichstraße. Die ursprünglich ins Auge gefasste Ausbildung einer Verkehrsschleife über das nordöstlich anschließende Parkplatzareal zur Drossenfelder Straße scheidet an den vorhandenen topografischen Gegebenheiten des Geländes. Der Höhenunterschied ist zu groß.

Der geplante 1,5 m breite straßenbegleitende Gehweg soll vor allem zur fußläufigen Erschließung für die neuen gewerblichen Nutzungen entlang der Bundesstraße geschaffen werden. Die östlich der Stichstraße gelegenen Nutzungen wie die Kleingartenanlage sind teilweise bereits von der Drossenfelder Straße aus erschlossen. Der ursprünglich geplante reine Schrammbord von 0,5 m Breite wurde auf 1,0 m verbreitert und als Schrammbord in Verbindung mit einer Abpflanzung (Hecken, Sträucher) vorgesehen. Dieser „Schutzstreifen“ für die Dauerkleingartenanlage wird wegen des geringen reinen Anliegerverkehrs ohne Durchgangsverkehr als ausreichend angesehen.

Die Gesamtkosten (einschl. Grunderwerb) zur Erschließung des ehem. Umspannwerk-Geländes betragen ca. 270 000 €. Die reinen Baukosten belaufen sich auf rund 220 000 €.

Bauverbotszone zur Bundesstraße 85 nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG:

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen bauliche Anlagen jeder Art mit Ausnahme von Aufschüttungen und Abgrabungen geringen Umfangs nicht errichtet werden. Ausnahmen hiervon bedürfen der Baugenehmigung oder - wenn das Vorhaben keiner Baugenehmigung nach der BayBO bedarf - der Genehmigung durch das Staatliche Bauamt Bayreuth.

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

110-kV-Freileitungen

Zentral über dem E.ON-Grundstück verlaufen mehrere 110-kV-Freileitungen. Die Baubeschränkungen für die vorhandenen Freileitungen betragen 17,0 m beiderseits der Leitungsachsen. Die Bebaubarkeit innerhalb der Baubeschränkungen richtet sich nach DIN EN 50341-1, Abschnitt 5.4 und DIN-VDE 0105-100. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungen nur eine sehr geringe Bebauung möglich ist: Bereich nördliche Freileitung max. 2,0 m Höhe und Bereich südliche Freileitung max. 4,75 m Höhe (Bezugshöhe 344,35 m üNN).

Innerhalb der Baubeschränkungen ist die Wuchshöhe von Gehölzen zu begrenzen. In diesen Bereichen dürfen deshalb nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften gepflanzt werden. Eine Abstimmung mit E.ON ist notwendig.

Alle Bauvorhaben in den Baubeschränkungen sind der E.ON zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen, Bauhöhen in m üNN sind mitzuteilen.

Fernmeldekabel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs verlaufen mehrere Fernmeldekabel der E.ON. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Die „Kabelschutzanweisung“ und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ ist zu beachten.

Telekommunikationsanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen mehrerer Mobilfunkanbieter. Diese sind zu schützen und zu sichern.

Entwässerung

Um einen Überstau der städtischen Kanalisation zu vermeiden, wird die Einleitungsmenge (Regen- und Schmutzwasser) auf max. 100 l/s pro Hektar im Bebauungsplan begrenzt. Die Restmengen sind auf den Privatgrundstücken durch entsprechende Maßnahmen (Erdbecken, Rigolen, Stauraumkanäle) zurückzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

Zusätzlich wird der neue Mischwasserkanal DN 400 am vorhandenen Stauraumkanal Drossenfelder Straße angeschlossen.

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist bei der vorgenannten Niederschlagswasserbeseitigung nicht notwendig.

Altlasten:

Es liegt ein von E.ON in Auftrag gegebenes Gutachten mit dem Gegenstand „Orientierende Altlastenerkundung“ vor. Demnach sind keine Altlasten bzw. großflächige schädliche Bodenverunreinigungen im Bereich des Planungsgebietes zu erwarten.

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 Planungsgebiet und in dessen Umfeld arbeitenden Menschen auswirken wird. Wohnbebauung befindet sich nicht in der Nähe.

Vom Umweltamt der Stadt Bayreuth sind vom Nebeneinander einer rein gewerblichen Nutzung und der Bundesstraße 85 keine Bedenken vorgebracht worden. Somit sind auch keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Hinsichtlich der Nutzung des angrenzenden Dauerkleingartengeländes sind auch keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

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 20.12.2011 (GVBl S. 689) und

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. 1509).

Stadtplanungsamt