

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 6/07 "Nördlich der Fränkelstraße"

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt" wurden in den letzten Jahren auch im Sanierungsgebiet "F - St. Georgen und Insel" verschiedene Projekte und Maßnahmen gefördert. Die dort vorhandenen Altbauten in einfachster Bauweise wurden teilweise bereits durch attraktive Neubauten ersetzt.

Als nächstes sollen die Grün- und Freiflächen neugestaltet werden; dabei muss eine Unterscheidung zwischen privaten und öffentlich gewidmeten Flächen durchgeführt werden. Diese unterschiedliche Widmung der Flächen wird in eine Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Eigentümer einfließen.

Für ein geplantes Nachbarschafts- und Familienzentrum, das zwischen Spielplatz und Leersstraße entstehen soll, ist die Umwandlung des dortigen Mischgebiets (§ 6 BauNVO) in Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) notwendig.

1.2 Verfahrenshinweise

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.12.2007 (entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 11.12.2007) die Durchführung eines Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 121 "Gemeinbedarf Insel" und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 6/07 "Nördlich der Fränkelstraße" beschlossen (Plandatum 28.11.2007).

Da es sich um Bauleitplanverfahren in einem Gebiet nach § 34 BauGB handelt, die den sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern, sollen sie im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Deshalb findet demnächst die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden gem. § 4 BauGB statt.

1.3 Planunterlagen, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der "Insel" nördlich der Bernecker Straße im Katasterbereich NO 87 - 1, Blätter 9 und 14.

Der Geltungsbereich ist im Plan durch die Balkenlinie markiert und beinhaltet eine etwa rechteckige Fläche von ca. 1,5 ha im Karree zwischen Seestraße/Fränkelerstraße/Egerländer Straße und Spielplatz "Schanz" und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche):

2561, 2561/3, 2562, 2563, 2563/2, 2564, 2564/3, 2564/7, 2564/8, 2565, 2565/6, 2565/7, 2565/8, 2565/9, 2567/6, 2573 TF der Gemarkung Bayreuth."

2. Planvorgaben und Planinhalt

2.1 Bestand im Geltungsbereich

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke waren größtenteils mit Mehrfamilien-Wohnhäusern in einfachster Bauweise bebaut, die aber zum Teil bereits durch attraktive Neubauten ersetzt wurden; diese Vorgehensweise ist auch für die weiteren noch vorhandenen Altbauten vorgesehen.

2.2 Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Grundstücke als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO dargestellt; auch im Flächennutzungsplan-Entwurf ist ein Mischgebiet (MI) vorgesehen.

Im Karree zwischen Seestraße/Fränkelerstraße/Egerländer Straße und Spielplatz "Schanz" gibt es alte Baulinien vom 08.06.1935 und 09.09.1958, die mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes aufgehoben werden.

Alle Grundstücke im Geltungsbereich liegen auch im Sanierungsgebiet "F - St. Georgen und Insel", das am 28.02.2003 förmlich festgelegt wurde.

2.3 Planinhalt

In der Insel wurden in den letzten Jahren im Karree Seestraße/Fränkelerstraße/Egerländer Straße einige nicht mehr zeitgemäße Altbauten durch neue attraktive Häuser mit drei Vollgeschossen ersetzt, die sowohl eine Wohnnutzung als auch eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung aufnehmen können; diese Vorgehensweise ist auch für die restliche Altsubstanz geplant. Auch die Grün- und Freiflächen sollen neu gestaltet und aufgewertet werden; dabei wird unterschieden zwischen privaten und öffentlich gewidmeten Flächen, die in einer Nutzungs- und Pflegevereinbarung zwischen der Eigentümerin und der Stadt Bayreuth festgeschrieben werden sollen.

Im Bebauungsplan werden für das dortige Mischgebiet (§ 6 BauVNO) folgende Festlegungen für das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise getroffen:

Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,9
Zahl der Geschosse:	II + L
	(L = zurückgesetztes Laternengeschoss als drittes Vollgeschoss)

Dachform

- für Hauptgebäude:
Walmdach, Dachneigung 8° - 12°
- für Garagen und Nebengebäude:
Pulldach, Dachneigung 5°

Das geplante Nachbarschafts- und Familienzentrum mit südlichem Umgriff (Quartiersplatz) soll als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Die Leersstraße soll verschmälert und als verkehrsberuhigter Bereich neugestaltet werden.

Die gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen zwischen den Neubauten werden durchzogen von Wegen (sog. Stegen) und Aktionsfeldern (sog. Flößen) mit Fertigteilstützmauern als Begrenzung. Die den EG-Wohnungen zugeordneten Terrassen werden durch lockere Strauchbepflanzung abgeschirmt.

Die für die Wohn- bzw. Gewerbenutzung notwendigen Stellplätze (geplant sind 90 Stück) werden entlang der Fränkel- bzw. Leersstraße zum Teil in einer Art „Parktasche“ untergebracht und durch gezielte Eingrünung in das Freiraum-konzept eingebunden.

2.4 Hinweise zu Umweltverträglichkeits- und Umweltprüfung

Gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz gilt dieses Gesetz nur für die in der dortigen Anlage 1 aufgeführten Vorhaben. Nachdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in ein Mischgebiet passende Gebäude und ein Nachbarschaft- und Familienzentrum errichtet werden können, wird auf die Durchführung einer UVP verzichtet.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a 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 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.