PL 610/24- Nr. 6/09

Bayreuth, den 08.12.2009
geändert am 05.07.2010
La

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 6/09 "Wilhelm-Pitz-Straße"

(geringfügige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/75)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Das frühere Telekomgelände an der Wilhelm-von-Diez-Straße wird zunehmend nicht mehr gemäß den Festsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Sondergebiet – Telekommunikation) bzw. des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 3/75 (Gemeinbedarf – Post) genutzt. In den letzten Jahren gab es Anträge für die Nutzung der Gebäude als Labor, Schulung etc, die im Rahmen einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt wurden. Da sich abzeichnet, dass die Liegenschaft dauerhaft nicht mehr für die Zwecke der Post und Telekommunikation benötigt wird, ist zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich dieses Bauleitplanverfahren notwendig, um die Flächen künftig als Mischgebiet festzusetzen und auch dementsprechend nutzen zu können.

1.2 Verfahrenshinweise

In der Sitzung am 27.04.1988 hat der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 3/75 "Bereich Bahnhofsgelände/Justizvollzugsanstalten" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Mit der Veröffentlichung der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 wurde der Bebauungsplan am 19.08.1988 rechtsverbindlich.

Um die in den letzten Jahren bereits stattgefundene und künftig noch zu erwartende Umnutzung der Gebäude in diesem Bereich städtebaulich richtig einzuordnen, wurde im Stadtrat am 25.11.2009 das Bebauungsplanverfahren Nr. 6/09 „Wilhelm-Pitz-Straße“ eingeleitet; es soll als **beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB** durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden soll und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der berührten Behörden gem. § 4 BauGB wurde in der Zeit vom 21.12.2009 bis einschließlich 29.01.2010 durchgeführt. Dabei gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die zu wesentlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes führten (sowohl in der Plandarstellung als auch im Textteil). Deshalb ist es notwendig, eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Der am 20.05.2010 geänderte Bebauungsplan-Entwurf wurde im Bauausschuss am 15.06.2010 vorgestellt und im Stadtrat am 30.06.2010 die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Veröffentlichung ist im Amtsblatt Nr. 10 vom 23.07.2010 vorgesehen; das bedeutet, dass die Auslegung voraussichtlich in der Zeit vom 02.08. bis einschließlich 02.09.2010 stattfinden wird.

Da durch den Bauleitplan die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird, ist nach seiner Rechtsverbindlichkeit der Flächennutzungsplan entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.3 Planunterlagen, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Güterbahnhofs, nördlich der Wilhelm-von-Diez-Straße und westlich der Wilhelm-Pitz-Straße.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,95 ha, hat die Form einer ‚Bischofsmütze' und umfasst die Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Flurnummern (TF = Teilfläche):

2712, 2712/1, 2712/2 und 2713/6 TF.

2. Planvorgaben und Planinhalt

2.1 Bestand im Geltungsbereich

Auf dem ehemaligen Gelände der Telekom gibt es im Kernbereich Gebäude mit 1 bis 7 Vollgeschossen mit verschiedenen Zufahrten (von Süden und Osten) und Bereiche mit Stellplätzen. Im Nordosten existiert ein genehmigtes 2-geschossiges Wohnhaus mit zugehöriger Garage, das vollkommen mit Bäumen und Sträuchern eingewachsen ist. In der Südostecke des Geltungsbereiches gibt es derzeit noch eine größere Anzahl von Stellplätzen, die jedoch durch die geplante Neubebauung mit Wohnblöcken nach Nordwesten verlagert werden müssen. Im Westen und Nordosten sind umfangreiche Gehölzbestände (teilweise mit Biotop) vorhanden. Im Norden gibt es einen kleinen Bereich von ca. 0,24 ha, der bisher als Dauerkleingartenland genutzt wird und auch so erhalten bleiben soll.

Im Norden gibt es ein ca. 8 bis 17 m breites, schräg verlaufendes Leitungsrecht für zwei Hauptabwasserleitungen im Ø von 100 bzw. 60/70 cm, das durch die Planung nicht tangiert wird.

2.2 Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der überwiegende im Geltungsbereich liegende Teil der Flächen als „Sondergebiet Telekommunikation" dargestellt, lediglich die vorhandenen Gärten im Norden sind davon ausgenommen und bereits den Tatsachen entsprechend als „Dauerkleingartenland" dargestellt.

Im seit dem 27.04.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3/75 „Bereich Bahnhofsgelände/Justizvollzugsanstalten" wurden sämtliche im Geltungsbereich liegenden Flächen (auch die vorhandenen Kleingärten) als „Gemeinbedarf Post" festgesetzt.

2.3 Planinhalt

Innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt 4 verschiedene Teilbereiche eines Mischgebiets (§ 6 BauNVO) vorgesehen:

- MI 1a = Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben; keine Wohnungen zulässig
- MI 1b = überwiegende Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben; auch Wohnungen zulässig
- MI 2 = überwiegende Unterbringung von Wohnungen
- MI 3 = überwiegende Unterbringung von Wohnungen

Die Baugrenzen wurden im MI 1a, MI 1b und MI 2 um die bereits vorhandenen Gebäude gezogen mit maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten; im MI 1a sind künftig Gebäude mit 1 bis 5 Vollgeschossen und im MI 1 b mit 1 bis 3 Vollgeschossen möglich. Innerhalb des MI 3 sind insgesamt 6 Mehrfamilienhäuser mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen geplant mit Kinderspielplatz im Westen und einer Tiefgarage mit Zufahrt im Norden des Grundstücks.

2.4 Erschließung

Die bisherige Hauptzufahrt mit Pförtnerhäuschen für die ehemalige Telekom-Immobilie an der Wilhelm-Pitz-Straße wird aufgegeben. Künftig wird das Gelände über insgesamt 4 Zufahrten von Nordosten (über die Wilhelm-Pitz-Straße) und Süden (über die Wilhelm-von-Diez-Straße) erschlossen.

Das vorhandene Wohnhaus im Nordosten (MI 2) ist über eine von der Wilhelm-Pitz-Straße nach Nordwesten abzweigende Straße zu den Kleingärten erschlossen, die als Fußwegverbindung mit Brücke über die Bahnlinie und die Hofer Straße zur Gravenreuther Straße führt.

2.5 Grünordnung

Das ehemalige Telekom-Gelände ist vor allem im Südwesten und Nordosten dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Diese Gehölzbestände sind in der Stadtbiotopkartierung von 1999 als Biotope mit den Nrn. 97.06 und 90.11 erfasst, die in ihrem Bestand durch die Planung jedoch nicht tangiert werden. Im Bereich der Neubauten (MI 3) sind zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen vor allem am Ost- und Westrand des Grundstücks vorgesehen.

2.6 Altlasten

In den Jahren 2002 bis 2004 wurden auf dem Gelände der Telekom, Wilhelm-Pitz-Str. 1 (ehemalige Metallwarenfabrik Schönberger) Bodenuntersuchungen und eine orientierende Grundwasseruntersuchung durchgeführt.

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes wurde im August 2005 die Situation wie folgt beurteilt:

> Aus der Sicht der Fachfirma liegen z. T. sanierungsrelevante Bodenbelastungen vor. Die Grundwasseruntersuchungen belegen zwar eine Beeinträchtigung des Grundwassers, signifikante und dauerhafte Überschreitun-

gen der Stufe-2-Werte konnten jedoch nicht festgestellt werden. Es besteht somit kein Handlungserfordernis und auch keine zwingende Notwendigkeit zur Fortführung des Grundwassermonitorings.

Die Liegenschaft wird im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG geführt. Die vorhandenen Auffüllungen sind im Rahmen von baulichen Veränderungen abfallrechtlich zu behandeln. Es besteht derzeit kein Sanierungserfordernis.

2.8 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 keine derartigen Betriebe angesiedelt werden sollen, wird auf die Durchführung einer UVP verzichtet. Es bestehen durch die Änderung der Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird 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 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Stadtplanungsamt