PL 610/24- Nr. 6/09 a

Bayreuth, den 27.09.2012
La

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 6/09 a "Wilhelm-Pitz-Straße, TB Südwest"

(geringfügige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/09)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 6/09 „Wilhelm-Pitz-Straße“ wurde durch den Stadtrat am 23.02.2011 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die südöstliche Ecke des Geltungsbereiches wurde darin als zeilenartiger Geschosswohnungsbau (2 bzw. 3 Wohngeschosse + D) mit Tiefgarage festgesetzt. Es konnte aber kein Investor gefunden werden, der in dieser Lage solche Wohnungen errichtet und vermarktet hätte. Nur eine Reihenhausfirma würde dort gerne Reihenhäuser (2 verschiedene Haustypen mit 2 Geschossen und teilweisem Dachausbau ohne Keller) realisieren.

Aus städtebaulicher Sicht ist ein längeres Brachliegen dieser potentiellen Wohnbauflächen nicht erwünscht, deshalb soll im Rahmen einer Innenentwicklung hier eine Wohnnutzung in Form von Reihenhäusern ermöglicht werden.

1.2 Verfahrenshinweise

Um die Errichtung von 30 einfachen Reihenhäusern nahe des Kreuzungsbereiches von Wilhelm-von-Diez-Straße und Wilhelm-Pitz-Straße vorzubereiten, wurde im Stadtrat am 26.09.2012 das Bebauungsplanverfahren Nr. 6/09 a „Wilhelm-Pitz-Straße, TB Südwest“ eingeleitet; es soll als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da die Grundzüge der Planung (z. B. Beibehaltung der Gebietskategorie als Mischgebiet und des planerischen Grundgedankens = mehrgeschossige Wohnbebauung; Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bleibt in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet) nicht berührt werden.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und gleich die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der berührten Behörden gem. § 4 BauGB durchgeführt werden.

1.3 Planunterlagen, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich des Kreuzungsbereiches der Wilhelm-von-Diez-Straße und der Wilhelm-Pitz-Straße.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,74 ha, ist rechteckig und umfasst die Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Flurnummern 2712/2 Teilfläche und 2713/6 Teilfläche.

2. Planvorgaben und Planinhalt

2.1 Bestand im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich gibt es derzeit noch eine größere Anzahl von Stellplätzen, die jedoch durch die geplante Neubebauung mit Reihenhäusern nach Nordwesten verlagert werden müssen.

2.2 Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die im Geltungsbereich liegenden Flächen als Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO) dargestellt.

Auch im seit dem 18.03.2011 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6/09 „Wilhelm-Pitz-Straße“ wurde die Gebietskategorie ‚Mischgebiet’ festgesetzt.

2.3 Planinhalt

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist als Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO) festgesetzt. Innerhalb dieser Gebietskategorie ‚Mischgebiet’ sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe unzulässig. Dies gilt auch für Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Im nördlichen MI 1 ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 sowie im südlichen MI 2 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Die geplanten Reihenhäuser sind als 2 verschiedene Haustypen vorgesehen:

- nördlicher Bereich : 12 Reihenhäuser (Wohnfläche ca. 81 m²), 2 Vollgeschosse mit Satteldach, Dachneigung 15° - 20°; 2 Zeilen mit Firstrichtung von Süd nach Nord
- südlicher Bereich: 18 Reihenhäuser (Wohnfläche ca. 141 m²), 2 Vollgeschosse mit Satteldach, Dachneigung 35° – 40°, Kniestock max. 60 cm; 2 Zeilen mit Firstrichtung von West nach Ost.

Die Technikzentrale und ein Abfallsammelplatz sind zentral an der Wilhelm-Pitz-Straße vorgesehen. Der Kinderspielplatz soll am ursprünglich geplanten Standort im Westen des Geltungsbereiches errichtet werden.

2.4 Erschließung

Von der Wilhelm-Pitz-Straße aus sind zwei Zufahrten zu den jeweiligen Gemeinschaftsstellplätzen geplant. Die einzelnen Häuser sind dann von dort aus nur noch durch Fußwege erreichbar.

2.5 Umweltbericht

Durch die Planung wird ein vorhandener Parkplatz der Telekom einer neuen Nutzung zugeführt.

In den Bebauungsplänen mit Nr. 1/85 „Bereich Bahnhofsgelände/Justizvollzugsanstalten“ (in Kraft getreten am 19.08.1988) und Nr. 6/09 „Wilhelm-Pitz-Straße“ (in Kraft getreten am 18.03.2011) waren die Grundstücke im Geltungsbereich schon als Bauland festgesetzt.

Unter Hinweis auf § 1 a Abs. 3 BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren.

2.6 Grünordnung

Die Bäume und Sträucher im Süden an der Wilhelm-von-Diez-Straße sollen erhalten bleiben. Im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze und des Kinderspielplatzes sollen zusätzliche Bäume bzw. Sträucher gepflanzt werden. Auch die sonstigen nicht überbaubaren Flächen (Ausnahme Stellplätze, Zufahrten, Zugänge) sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und zu erhalten.

Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung sind Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Stellplätze, PKW-Zufahrten, Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z. B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster sowie Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil).

2.7 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