PL 610/24 – Nr. 10/73 c

Bayreuth, den 26.06.2009
La

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 10/73 c
"Eichelberg TB West"

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/73 b im westlichen Teil)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Die Stadt Bayreuth ist Eigentümerin eines schmalen Grundstücks entlang der Straße „Am Eichelberg“ mit Fl. Nr. 32/1 der Gemarkung Colmdorf, das alleine nicht sinnvoll genutzt werden kann. Das westlich davon liegende Grundstück im Eigentum der Autobahndirektion mit Fl. Nr. 23 der Gemarkung Colmdorf wurde der Stadt zum Kauf angeboten, da es nicht mehr benötigt wird. Nach erfolgtem Erwerb ist (bei geänderter Aufteilung) eine künftige Nutzung als Wohngrundstück für 2 Interessenten vorstellbar.

1.2 Verfahrenshinweise

Der vom Stadtplanungsamt erstellte Vorentwurf vom 13.05.2009 wurde dem Bauausschuss am 09.06.2009 zur Begutachtung vorgelegt. In der Sitzung des Stadtrats am 24.06.2009 wurde der o. g. Planentwurf vorgestellt. Dem Entwurf wurde zugestimmt und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Gem. § 13 a i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der berührten Behörden gem. § 4 BauGB ist ab 27.07.2009 vorgesehen (Amtsblatt Nr. 14 vom 17.07.2009).

1.3 Planunterlagen, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Colmdorf im Katasterbereich NO 86-1, Blatt 10.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 10/73 c vom 13.05.2009 hat eine Größe von 86,24 ar und die Form eines langgestreckten Rechtecks zwischen der Straße am Eichelberg und der BAB A 9. Er umfasst folgende Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche) der Gemarkung Colmdorf:

23, 23/1 TF, 24/3 TF, 24/4, 24/5, 32 TF, 32/1, 33 TF, 33/2, 33/8 und 33/13 TF.

2. Planvorgaben und Planinhalt

2.1 Bestand im Geltungsbereich

Ein Teil der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wird noch nicht baulich genutzt. Es bestehen im Norden 2 Doppelgaragen und im Süden ein kleineres Anwesen mit Hofbereich und ein Wohnhaus mit Garage. Alle Grundstücke sind gut durchgrünt. Im Zuge der Realisierung der geplanten Bebauung müssen verschiedene Sträucher und auch 4 größere Bäume (Blautanne, Spitzahorn, Feldahorn, Bergahorn) gefällt werden.

2.2 Vorhandene Bauleitplanung

Im alten Flächennutzungsplan von 1978 war im Planungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) dargestellt; im neuen Flächennutzungsplan (wirksam seit dem 22.05.2009), wurde eine Umwidmung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgenommen.

Für die Grundstücke im Geltungsbereich ist bisher der Bebauungsplan Nr. 10/73 b „Eichelberg Teilbereich“ (rechtsverbindlich seit dem 10.11.2978) einschlägig, der dort ein Gewerbegebiet mit 2 Vollgeschossen, GRZ = 0,2, GFZ = 0,4, sowie eine offene Bauweise mit Satteldach 15° festsetzt. Die Einstufung als GE war zum damaligen Zeitpunkt notwendig, da der Lärmschutz zur westlich liegenden BAB A 9 nicht ausreichend gewährleistet werden konnte.

2.3 Planinhalt

Zwischen den vorhandenen Wohngebäuden Am Eichelberg 4 und 14 sind weitere 3 kleinere Wohngebäude mit zugehörigen Garagen vorgesehen, die allerdings teilweise in die Bauverbotszone (40 m Abstand zum Fahrbahnrand der BAB A 9) hineinreichen. Hierfür ist eine Ausnahme gem. § 9 Abs. 8 Fernstraßengesetz notwendig.

2.4 Hinweise zu Umweltverträglichkeits- und Umweltprüfung

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. 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 a i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, 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: