PL 610/24 Nr. 9/15 Bayreuth, 15.12.2015

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplanverfahren Nr. 9/15

„An der Bärenleite“

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Ziel der Planung

An der Bärenleite sind in der Nachkriegszeit neben einigen Gewerbebetrieben Einrichtungen für Kleintierhaltung, eine Kleinsiedlungsstelle, Gartenhäuser und Wochenendhäuser entstanden. Für das leerstehende Gebäude des Geflügelzuchtvereins ist am 10.07.2015 ein Antrag auf Vorbescheid gestellt worden, um diese ehemalige Vereinsgaststätte künftig u. a. auch zum Wohnen nutzen zu können. An der Bärenleite liegen vereinzelte alte Baurechte für Wohnnutzungen vor (Bestandschutz). Um die Entstehung von einer Splittersiedlung in Gemengelage zu den benachbarten Gewerbebetrieben zu verhindern, sind im Rahmen der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Dargestellt im wirksamen Flächennutzungsplan sind östlich der Straße „An der Bärenleite“ Flächen für Gewerbebetriebe aller Art und westlich dieser vorhandenen Haupterschließungsstraße Flächen für Wochenendhäuser. Zwischen den bereits im Bestand befindlichen Nutzungen SO (Wochenendhausgebiet) und GE (Gewerbegebiet) sowie der vorhandenen Schießsportanlage im Außenbereich südlich des Geltungsbereichs, sind mit Hilfe der Bauleitplanung die unterschiedlichen immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen zu klären und künftig unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO zu gliedern. Unter Hinweis auf die TA Lärm sowie die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind flächenbezogene Schallleistungspegel im Gewerbegebiet festzulegen mit dem Ziel, Konflikte zwischen dem Gewerbe und den schutzwürdigen Wochenendhäusern auszuschließen. In diesem Zusammenhang ist es auch erforderlich, eine schalltechnische Untersuchung für den Planbereich zu beauftragen.

Die Erschließung des Baugebiets soll im Süden der Hauptstraße „An der Bärenleite“ durch eine öffentliche Wendemöglichkeit verbessert werden. Ein naturnaher Ausbau des Finsterweihergrabens im Planbereich ist zu prüfen. Der erforderliche Abstand von baulichen Anlagen im Planbereich zum Wald ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und durch Baugrenzen verbindlich zu regeln.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft, die der Erholung dienenden, schutzbedürftigen Flächen sowie die gebietsspezifischen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Planbereich neu zu ordnen.
Die Voraussetzungen für eine ausreichende Erschließung und künftige Entwicklung in den Baugebieten sind im Verfahren mit Hilfe der Fachbehörden zu klären.
Das Orts- und Landschaftsbild soll durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung und Höhenentwicklung der Gebäude, sowie Begrenzung

Entwurf

der überbauten Grundstücksflächen und Festsetzungen zur Grünordnung geschützt werden. Mittels der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung soll mit Grund und Boden sparsamer umgegangen werden.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen auch dem Gewässer- und Landschaftsschutz ausreichend Rechnung tragen. Hierzu sind auch das Umweltamt und das Wasserwirtschaftsamt am Verfahren zu beteiligen.

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs im Osten ein Gewerbegebiet, im Westen ein Sondergebiet für Wochenendhäuser, im Süden Flächen für die Forstwirtschaft, und im Norden das bestehende Umspannwerk mit oberirdischen Leitungstrassen (110 und 20 kV) dar. Ebenfalls wird das Fließgewässer Finsterweihergraben in Nord-Süd-Richtung dargestellt.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Eine Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich durch Satzung besteht ebenfalls nicht. Der Siedlungsraum umfasst im Wesentlichen die Grundstücke östlich der Bärenleite bis zur Schießsportanlage.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Flurstücke Nrn. 3529, 3521 und 3515 der Gemarkung Bayreuth im Norden
- die Flurstücke Nr. 3516 Gemarkung Bayreuth und Nrn. 497, 498, 500 und 509.
- die Flurstücke Nrn. 508/13, 3525, 3525/14 Gemarkung Thiergarten im Süden
- das Flurstück Nr. 527 TF Gemarkung Thiergarten im Westen.

2. Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 12,85 ha
Verkehrsflächen (mit Verkehrsgrün):	ca. 0,66 ha
Gewerbefläche:	ca. 3,20 ha
Fläche für Wochenendhäuser:	ca. 5,60 ha
Erholungswald:	ca. 1,58 ha
landwirtschaftliche Nutzfläche:	ca. 1,01 ha
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Umspannwerk):	ca. 0,80 ha

3. Planungsinhalt

Das Gelände des Planbereiches ist von Norden nach Süden leicht ansteigend. Die Geländehöhen sind dem Planentwurf zu entnehmen, ebenso wie der vorhandene Gebäudebestand.

Entwurf

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Sondergebiet / Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)

Zulässig sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser in offener Bauweise. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser wird unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes sowie den landschaftlichen Gegebenheiten auf eine GRZ von 0,15 begrenzt, die höchstzulässige Geschossfläche für Wochenendhäuser beträgt 60 m². Die Wochenendhäuser sollen nur der Erholung dienen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt.

3.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören wie Geschäfts- und Bürogebäude in Verbindung mit Lagerhäusern und Lagerplätzen; Gartenbaubetriebe; Anlagen für sportliche Zwecke; ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig ist die Errichtung von Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Die zulässige GRZ beträgt 0,6 bei einer höchst zulässigen Traufhöhe von 9 m. Es gilt die offene Bauweise, Artikel 6 BayBO findet Anwendung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt.

3.2 Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Es handelt sich zum Teil um eine Fläche, die nicht aufgeforstet werden darf und in den Naturraum am Finsterweihergraben eingebunden ist.

3.3 Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die vorhandenen Waldflächen sollen in ihrem Bestand erhalten und gepflegt werden. Sie sind als Nadel- und Mischwald für die Erholung mikroklimatisch von Bedeutung.

3.4 Fläche für die Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12–13 BauGB)

Im Planbereich befinden sich ein Umspannwerk sowie eine Trafostation. Die Versorgungsflächen sind funktional und hinsichtlich ihrer Eingrünung in das Plangebiet besser zu integrieren.

3.5 Erschließung

Im Süden des Planbereiches ist für die Straße „An der Bärenleite“ ein Wendekreis vorgesehen. Die Kanalisation erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal und eine Verrohrung des Finsterweihergrabens.
Stellplätze und Pkw-Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen.

Entwurf

4. Umweltschutz

Die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen sind im Rahmen des Verfahrens erst noch zu untersuchen und zu klären. Der Planbereich ist für das Stadtklima von Bedeutung. Nach der Stadtklimauntersuchung des Büros für Umweltmeteorologie Dipl. Met. Helmut Bangert ist westlich der Straße An der Bärenleite von einem Parkklimatop auszugehen mit lokal wirksamen bioklimatisch günstigen Bereichen und baum- und strauchbestandenen Grünflächen. Östlich der Erschließungsstraße besteht ein Freilandklimatop mit Bezug zu thermischen Lastflächen. Nach der geologischen Karte von Bayern ist der Talraum aufgefüllt worden.

Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Offene Feuerstellung sowie die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Energieerzeugung ist wegen der Nähe zum Wald unzulässig. Unter Hinweis auf § 1a Abs. 3 BauGB ist ein ökologischer Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Von den Fachämtern werden die Stellungnahmen zum Umweltbericht im Zuge des Verfahrens eingeholt und im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Stadtklima, Lärm, Flora und Fauna sowie Kulturgüter zu bewerten.

5. Auswirkungen der Planung

- ca. Kosten für schalltechnische Untersuchung ca. 5.000 Euro
- die Erschließungskosten sind bis zum Verfahrensstand der öffentlichen Auslegung vom Tiefbauamt zu ermitteln.

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551),
Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl S. 296),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. BGBl. I S. 3753), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474, 1487),
Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

Stadtplanungsamt:

Entwurf