STADT BAYREUTH

PL 610/22 Ä 104 26.09.2006
610/24 Nr. 1/04

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 104

und zum

Bebauungsplan Nr. 1/04

"Am Bauhof/Drossenfelder Straße"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2/85)

Planinhalt

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1978 sowie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/85 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 1/04 als Sondergebiet dargestellt bzw. als Sondergebiet Handel (Möbel) festgesetzt.

Die ursprünglich als Möbelhaus genutzte gewerbliche Immobilie steht seit geraumer Zeit leer. Eine geplante Neueröffnung des Möbelhauses mit einer um 10.000 m² vergrößerten Verkaufsfläche, auf dann 28.000 m², ist vom Eigentümer wieder verworfen worden. Nunmehr strebt er eine völlig neuartige Vermarktungsstrategie in Form eines Freizeit- und Gewerbeparks mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 9.200 m² an. Konzipiert ist eine Mischung aus einem Lebensmittel-Discounter, Läden. Restaurants, Diskothek, Bowlingbahn usw.

Um für diese Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist es erforderlich, das Planungsgebiet im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet darzustellen und im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festzusetzen. Damit werden in Zukunft nutzungsorientierte Projekte und Vorhaben realisierbar, die speziell der festgesetzten Sparte Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung zuzuordnen sind. Die geplante multifunktionale Nutzung aus Einzelhandel, Freizeit (Gastronomie, Sport- und Vergnügungsstätten) entspricht im Grundsatz dieser Nutzungseinstufung, wobei Vergnügungsstätten (hier eine Diskothek) im GE ausnahmsweise zulässig sein können. Die Größe einer Diskothek ist in erster Linie vom Nachweis der Unterbringung der notwendigen Stellplätze und vom Nachweis des Schallschutzes abhängig. Diese Nachweise sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Aus städtebaulichen/nutzungsorientierten Gesichtspunkten ist die Festsetzung als Gewerbegebiet in dieser Stadtrandlage auch langfristig gesehen sinnvoll. Es fügt sich in die vorhandenen benachbarten Gewerbegebiete ein.

Neben dem eigentlichen Planungsgrundstück (Standort des ehemaligen Hauptbaus der Wohnwelt 2000) wird auch das westlich der Himmelkronstraße gelegene Grundstück (ehemals Nebenbau der Wohnwelt 2000) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert. Hier wird ebenfalls die bis jetzt festgesetzte Nutzung SO Sondergebiet Handel/Möbel in GE = Gewerbegebiet geändert.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt im Vergleich zur ursprünglichen Sondergebietsnutzung unverändert: Zahl der Vollgeschosse II, Grundflächenzahl 0,7, Geschossflächenzahl 1,4.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.02.2004 bis 19.03.2004 durchgeführt. Planungsgrundlage war hier noch großflächiger Einzelhandel (Möbel) in einem Sondergebiet gewesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 19.06.2006 bis 21.07 2006 durchgeführt. Grundlage war hier die geänderte Planung mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes.

Dabei gingen keine wesentlichen, zu berücksichtigenden Stellungnahmen von Behörden und von Bürgern ein, die eine Planänderung notwendig gemacht hätten. Deshalb konnte am 27.09.2006 vom Stadtrat der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung und der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst werden.

Umweltprüfung

Grünordnung

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. Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert.

Die vorhandenen Grünflächen mit Bewuchs bleiben erhalten. Es werden auch einige Bäume zusätzlich gepflanzt, zur Auflockerung der Stellplatzflächen.

Die sonstigen Umweltbelange z.B.

- Naturhaushalt und Landschaft
- Mensch und seine Gesundheit
- Kultur- und sonstige Sachgüter

werden durch die anhängige Bauleitplanung nicht negativ verändert.

Immissionsschutz

Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen im Gewerbegebiet, insbesondere die Auswirkungen der zu erwartenden nutzungsspezifischen Lärmimmissionen (insbesondere parkplatzrelevante) auf die im Umfeld vorhandenen Wohngebiete ist mittels Schallschutznachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die nächstgelegenen Wohnsiedlungen befinden sich im Bereich der Maintalsiedlung/Melanchthonstraße, ca. 220 m vom Planungsgrundstück entfernt und im Bereich Oberobsang/Eichenring, ca. 230 m vom Planungsgrundstück entfernt.

Das nächstgelegene Wohnhaus (Am Bauhof 5a) liegt allerdings im benachbarten Gewerbegebiet, unmittelbar am Eingangstor zum städtischen Bauhof und ist nur etwa 37 m vom Planungsgrundstück entfernt. Hierbei handelt es sich um ein Wohngebäude der Stadt Bayreuth mit Dienstwohnungen für Angehörige des Stadtbauhofes (Winterdienst).

Planungsalternativen

Für die anhängigen Bauleitpläne kamen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Stadtplanungsamt: