

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

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 116 und
zum Bebauungsplan Nr. 1/06

"Sondergebiet Ottostraße 15"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3/86)

1. Planinhalt

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist seit dem 08.01.1988 für das Grundstück mit Fl. Nr. 2497/3 der Gemarkung Bayreuth ein Sondergebiet "Handel" dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 3/86 "Industriegebiet St. Georgen zwischen Riedingerstraße und Weiherdamm" (wirksam seit dem 08.01.1988) setzt hier ein Sondergebiet "Handel, Verbrauchermarkt" mit einer maximalen Geschossfläche von 2000 m² fest.

Nachdem das Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) diesen Standort als nicht-integrierte Lage eingestuft hat, war es erforderlich, die künftig dort zulässigen Handelsbranchen einzuschränken (keine innenstadtrelevanten Nutzungen).

Es erfolgt im Geltungsbereich eine Umwandlung in "Sondergebiet Einzelhandel, nicht innenstadtrelevantes Sortiment", wobei die Branchen

- Farben und Lacke
- Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
- Autozubehör
- Baumarktartikel

beispielhaft mit einer Geschossfläche von max. 2000 m² genannt sind. Randsortimente sind nur bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Teilbereiches Nr. 3/86 (z.B. Baugrenzen, Ausnutzungsziffern, Bauweise, Grünordnung usw.) wurden unverändert übernommen.

2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.05. bis einschließlich 30.05.2006 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 9 vom 28.04.2006).

Durch die dabei eingegangenen Äußerungen war keine Planänderung notwendig. Es wurden nur die vorhandenen Sträucher an der Westseite, die vorhandenen Stellplätze und der Verkaufskiosk im Bebauungsplan nachgetragen.

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11.09. bis einschließlich 11.10.2006 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 18 vom 01.09.2006).

Dabei gingen keine wesentlichen Stellungnahmen von Behörden und Betroffenen ein, die eine Planänderung notwendig gemacht hätten. Deshalb konnte der Satzungsbeschluss am 29.11.2006 für den Stadtrat der Stadt Bayreuth vorbereitet werden.

3. 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.

Die vorhandenen Sträucher werden nicht angetastet. Die Festsetzung über die Mindestgröße von Grünflächen des Grundstücks (mind. 10 % der Grundstücksgröße) wurde unverändert vom Bebauungsplan Nr. 3/86 übernommen. Biotop sind im unmittelbaren Planbereich nicht kartiert.

Die sonstigen Umweltbelange z. B.

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

werden durch die Bauleitplanung nicht negativ verändert.

4. Planungsalternativen

Für die o. g. Bauleitpläne kamen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Stadtplanungsamt: