

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

zum

**Bebauungsplan Nr. 7/05
"Balthasar-Neumann-Straße"**

Planinhalt

Im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung wird mit diesem Bebauungsplan die Bebaubarkeit des Grundstückes geschaffen und geregelt. Es kann nun eine Wohnanlage, bestehend aus

- 2 Mehrfamilienhäusern in 4-geschossiger Bauweise III + D,
- 3 Mehrfamilienhäusern in 5-geschossiger Bauweise IV + D und
- 2 Mehrfamilienhäusern in 6-geschossiger Bauweise V + D

gebaut werden.

Die Erschließung mit Pkws erfolgt ausschließlich über eine Tiefgarage.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde in der Zeit vom 03. April bis 02. Mai 2006 durchgeführt. Nach einer Änderung der Planung erfolgte die öffentliche Auslegung des Planentwurfes vom 14. August bis 14. September 2006, die Beteiligung der Behörden vom 07. August bis 14. September 2006. Nach einer weiteren Planänderung (Entwurf vom 07.12.2010) wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit vom 27. Dezember 2010 bis 28. Januar 2011 durchgeführt.

Die Einwendungen aus der Öffentlichkeit und die wesentlichen Stellungnahmen der Behörden verlangten eine Umplanung, der folgende Kriterien zugrunde gelegt werden sollte:

1. Reduzierung der baulichen Nutzung im Maß,
2. Verringerung der Zahl der Vollgeschosse und
3. Einplanung einer Grünfläche im nord-östlichen Grundstücksteil unter Einbeziehung des vorhandenen Streuobstbestandes.

Die Behandlung der Stellungnahmen im Einzelnen erfolgte im Stadtrat am 23. Februar 2011. Eine weitere Umplanung erfolgte nicht, dem Bebauungsplan-Entwurf vom 08.02.2011 (mit geringfügigen Korrekturen des Entwurfes vom 07.12.2010) wurde zugestimmt und als Satzung beschlossen.

Umweltbelange

Diese Wohnanlage soll im Sinne einer hohen städtebaulichen Nachverdichtung den Bedarf für innenstadtnahen Wohnraum abdecken.

Mit dieser Nachverdichtung im Innenbereich wird eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich bewirkt.

Durch das geplante Wohngebiet wird noch ungenutzte Baufläche in gut integrierter Stadtlage aktiviert.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Der bauliche Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich kompensiert.

Planungsalternativen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde das Planungskonzept der Wohnungsgesellschaft Bayreuth mbH über zwei wesentliche Planänderungen (Entwurf vom 11.07.2006 und 07.12.2010) zu diesem Bebauungsplan entwickelt.

Stadtplanungsamt: