PL 610/24- Nr. 2/89

Bayreuth, den 31.05.2006
geä./ergänzt am 01.07.2009
La

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 2/89
"Parkplatz Schulzentrum Ost"

(Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6/69)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Aufgrund der teilweise ungünstigen öffentlichen Verkehrsverbindungen sind die Schüler des Schulzentrums Ost (überwiegend volljährig), die aus ganz Oberfranken und Oberpfalz, vereinzelt auch aus Thüringen und Sachsen kommen, zur Benutzung eigener PKW 's gezwungen. Der sich hieraus ergebende Stellplatzbedarf (lt. Erhebung Ende 2006 besteht ein Fehlbedarf von ~ 640 Stück) hat dazu geführt, dass die Äußere Badstraße und die Kerschensteinerstraße während der Unterrichtszeiten beidseitig lückenlos beparkt werden. Vor allem in den Wintermonaten, bei starkem Schneefall, führt diese Situation zusätzlich durch aufgeworfene Schneewälle zur Verengung der Fahrbahnen und damit zu einer erheblichen Behinderung des Linienbusverkehrs und des übrigen Verkehrs.

Seitens des Verkehrsbetriebes wurden deshalb bereits Überlegungen angestellt, das Schulzentrum nicht mehr anzufahren, was letztlich zu noch mehr PKW-Verkehr führen und damit die Situation weiter verschärfen würde. Vorschläge zur Lösung des Problems wie verkehrsregelnde Maßnahmen, Verweisung der Parker zum Volksfestplatz, Nutzung des FC-Sportplatzes und des Parkplatzes an der Grünewaldstraße konnten den enormen Parkplatzmangel nicht beheben.

Als wirksame Abhilfe dieses Missstandes kommt nur die Herstellung einer Parkplatzanlage mit 207 PKW-Stellplätzen und 16 Motorrad- bzw. Zweirad-Stellplätzen im Umfeld der Unterrichtsgebäude in Frage.

Im Laufe der langwierigen Gespräche mit den Eigentümern der dafür benötigten Grundstücksteilflächen wurde immer wieder der Wunsch nach mehreren Baurechten für Wohnhäuser und geplanter teilweiser gewerblicher Nutzung geäußert. Um dies möglich zu machen, soll das Grundstück des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens Obere Röth 9 als Mischgebiet mit 2 Einzelhäusern mit Garagen im Westen festgesetzt werden.

1.2 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

Wie in Abschnitt 1.1 bereits ausgeführt, sollen nördlich der Äußeren Badstraße zusätzlich 207 öffentliche PKW-Parkplätze und 16 Stellplätze für Motorräder bzw. motorisierte Zweiräder für Schüler und Besucher des Schulzentrums Ost errichtet und für das Anwesen Obere Röth 9 Baurechte für 2 Wohnhäuser mit teilweiser gewerblicher Nutzung mit Garagen geschaffen werden. Durch die Errichtung der zusätzlichen 207 PKW-Parkplätze wird vermutlich die Äußere Badstraße nicht mehr beidseitig lückenlos zugeparkt werden und auch etwas vom Parksuchverkehr entlastet.

Die Umweltauswirkungen und deren Ausgleich werden im Abschnitt 3 bzw. im Erläuterungsbericht zum landschaftspflegerischen Begleitplan vom 08.05.2006 beschrieben.

1.3 Verfahrenshinweise

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.02.1989 (entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 21.02.1989) die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/89 "Parkplatz Schulzentrum Ost" beschlossen (Plandatum 13.02.1989).

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.04. bis zum 12.05.1989 durchgeführt. Die dabei eingegangenen Äußerungen wurden größtenteils in den Planentwurf vom 13.07.1989 übernommen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Stadtrat am 25.04.1990 (entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 17.04.1990) beschlossen und auf der Grundlage des Planentwurfes vom 13.07.1989 in der Zeit vom 28.05. bis einschließlich 28.06.1990 durchgeführt.

Nachdem in der Folgezeit mit den Eigentümern der für den Parkplatz benötigten Grundstücksteilflächen keine Einigung (vor allem über die Kaufpreishöhe) erzielt werden konnte, ruhte das Bebauungsplanverfahren über viele Jahre, obwohl die Notwendigkeit von zusätzlichen Parkplätzen immer wieder Thema im Bauausschuss war.

Erst Anfang 2006 zeichnete sich eine Einigung mit den Eigentümern ab und deshalb wurde das Bebauungsplanverfahren weitergeführt.

Der Entwurf mit dem Plandatum 06.04.2006 lag im Bauausschuss am 10.04.2006 vor. Ein Stadtratsmitglied bat darum zu prüfen, ob nicht die östliche Zufahrt des Parkplatzes etwas nach Osten verschoben werden könnte, damit diese im Bereich der Einmündung der Kerschensteinerstraße zu liegen kommt. Diese Zufahrtsvariante wurde dann mit Plandatum 19.04.2006 (als Aufkleber) dargestellt und so dem Stadtrat am 25.04.2006 vorgelegt.

In der Sitzung am 25.04.2006 beschloss der Stadtrat die Durchführung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 117 und die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/89 "Parkplatz Schulzentrum Ost" (mit Aufkleber vom 19.04.2006); beide Bauleitplanverfahren sollen nun als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB weitergeführt werden.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB wurde vom 06.06.2006 bis zum 06.07.2006 durchgeführt (Veröffentlichung im Amtsblatt

Nr. 11 vom 26.05.2006). Die dabei eingegangenen Stellungnahmen führten nur zu geringfügigen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes (Datum 01.07. 2009); es ist vorgesehen im Stadtrat den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 117 nicht mehr weiterzuführen, da dessen Inhalte im neuen Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind.

1.4 Planunterlagen, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Äußeren Badstraße teilweise in der Gemarkung Colmdorf und teilweise in der Gemarkung Bayreuth im Katasterbereich NO 86 - 1, Blätter 4 und 5.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche):

Gemarkung Colmdorf	92, 99 TF, 99/3 TF, 101 TF, 102 TF
Gemarkung Bayreuth	389 TF, 2047/1 TF, 2050/2 TF, 4888 TF

und enthält einen ca. 48 m breiten Streifen nördlich der Äußeren Badstraße (im Westen mit 85 m etwas breiter) und das Anwesen Obere Röth (als Mischgebiet) im Ausmaß von 5207 m^2 + zusätzlich 785 m^2.

Der Geltungsbereich beginnt innerhalb der Fl. Nr. 2047/1 am Rand der Kleingartenanlage und verläuft nördlich der Äußeren Badstraße bis zum ehemals landwirtschaftlichen Anwesen Obere Röth 9, dort umschließt er das ganze Grundstück Fl. Nr. 92 bis zur Nordecke und verläuft dann in einem Abstand von ca. 50 m parallel zur Äußeren Badstraße wieder in Richtung Westen bis zu den Kleingärten, wobei im Westen die Breite des Streifens auf 85 m vergrößert wurde.

2. Planvorgaben und Planinhalt

2.1 Bestand im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich sind außer den Gebäuden im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens Obere Röth 9 keine Gebäude vorhanden. An der Nordseite der Äußeren Badstraße existieren im Rahmen des Verkehrsgrüns einige Straßenbegleitbäume, davon müssen die 2 westlichsten im Zusammenhang mit der Errichtung der Parkplatzzufahrt gefällt werden.

2.2 Vorhandene Bauleitplanung

Im alten Flächennutzungsplan 1978 waren die betroffenen Grundstücke als Grünfläche (Dauerkleingärten) dargestellt, wobei im Bereich des geplanten Parkplatzes bereits ein "P" eingetragen war. Wegen der Lage des Parkplatzes im Landschaftsschutzgebiet "Oberes Rotmaintal" wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt und die Ergebnisse in die Bauleitplanung integriert. Im neuen Flächennutzungsplan 2009 ist der Bereich des Parkplatzes als „Fläche für den ruhenden Verkehr und der ehemalige Hof Obere Röth als „Mischgebiet“ dargestellt.

Ein qualifizierter Bebauungsplan existiert in diesem Bereich bisher nicht.

2.3 Planinhalt

Der geplante Parkplatz soll nördlich der Äußeren Badstraße im Anschluss an die vorhandenen Kleingärten in einer Größe von ca. 190 x 45 m errichtet und Stellflächen für 207 PKW's und 16 motorisierte Zweiräder anbieten. Die Fahrgassen sollen asphaltiert und die Stellplätze selbst gepflastert werden. Das anfallende Oberflächenwasser soll über ein Regenrückhaltebecken mit Vorklärung dem Vorfluter zugeführt werden und nicht in die Kanalisation fließen (= Entwässerung ähnlich wie z.B. an der Autobahn). Die Entwässerung der Grünflächen usw. erfolgt über Gräben und einen kleinen See in einen dort vorhandenen Regenwassergraben/ -kanal zum Main.

Wegen der geringfügigen Verschiebung der östlichen Zufahrt (Deckblatt vom 19.04.2006) müssen 2 Straßenbegleitbäume (nach Einschätzung des Stadtgartenamtes ökologisch nicht sehr wertvoll) gefällt werden. Da aber beim Bau des Parkplatzes eine gute Durchgrünung hergestellt werden soll, kann dies hingenommen werden.

Das Anwesen Obere Röth 9 im Ausmaß von 5207 m^2 ist künftig als Mischgebiet vorgesehen (lt. schalltechn. Berechnungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens BAB A 9 trotz geplanter Lärmschutzmaßnahmen noch mit einem Pegel von 55 - 61 dB(A) tagsüber und 51 - 55 dB(A) nachts je nach Himmelsrichtung beschallt). Es soll die Errichtung von 2 zusätzlichen Einzelhäusern mit möglicher gewerblicher Nutzung (teilweise) auf dem Hofgrundstück und zugehörigen Garagen möglich sein.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

Der Parkplatz soll am Rand des Landschaftsschutzgebietes "Oberes Rotmaintal" errichtet werden. Deshalb wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan durch das Büro für Freiraumplanung Läkamp erstellt und in die Bauleitplanung integriert. Die Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen und eine ausführliche Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen sind dem Erläuterungsbericht zum landschaftspflegerischen Begleitplan vom 08.05.2006 zu entnehmen. Hier sollen nur in verkürzter Form die vor-geschlagenen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben werden:

Die Ausgleichsmaßnahmen für den städtischen Parkplatz beinhalten

a) die Neuanlage eines Feuchtbiotops (Teich und Gräben) zur Aufnahme und Versickerung des Oberflächenwassers (= M 1),

b) die Neuanlage von feuchten Senken mit temporärer Wasserführung und Entwicklung extensiver Wiesenflächen (= M 2),

c) die Neupflanzung von Gehölzen (= M 3),

d) eine Parkplatzbepflanzung aus Hochstämmen mit Landschaftsrasen (= M 4) und

e) die Anlage von mageren Trockenlebensräumen auf den Böschungen (= M 5).

Die Ausgleichsfläche für die Neubebauung auf Fl. Nr. 92 wurde verlegt und ist jetzt nördlich anschließend an die Ausgleichsfläche des Parkplatzes (M 1) als ca. 4 m breiter zweischüriger, extensiver Wiesenstreifen herzustellen und zu pflegen (= M 6); außerdem sind in den Gärten Obstbaumhochstämme (70 %) und Laubbäume zu pflanzen (= M 7). Es sollen keine Nadelgehölze und ausländische Ziergehölze und als Einfriedung ein senkrechter Holzlattenzaun verwendet werden.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Beim Monitoring werden nicht sämtliche Umweltauswirkungen betrachtet, sondern nur mögliche **erhebliche** Auswirkungen, die in der Zukunft unerwartet eintreten können. Da im vorliegenden Fall keine erheblichen Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter zu erwarten sind, kann auf das Monitoring nach heutigem Kenntnisstand verzichtet werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der o.g. Bauleitplanung werden die Schutzgüter "Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter" nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch die im Erläuterungsbericht vom 08.05.2006 beschriebenen und im Bebauungsplanentwurf vom 06.04.2006, zuletzt geändert am 01.07.2009, dargestellten Maßnahmen werden die Eingriffe ausgeglichen, so dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein Minimalmaß reduziert werden. Der Eingriff ist zulässig und kann mit der Ausführung der Maßnahmen als ausgeglichen gelten.

Stadtplanungsamt