

Bebauungsplanverfahren Nr. 2/24
„Urbanes Gebiet / Insel“

**(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 6/87 „Industriegebiet im Bereich
Bahnhof St. Georgen TB „Nord“ und Nr. 5/04 „Gewerbegebiet am Bahnhof
St. Georgen
Teilbereich West“)**

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 17.06.2024

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1 Planerfordernis und Zielintention	3
2 Plangebiet.....	4
2.1 Lage.....	4
2.2 Boden, Topografie und Bestand.....	4
2.3 Geltungsbereich	5
2.4 Kenndaten der Planung.....	5
3 Planungsrecht	6
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumplanung	6
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung).....	6
3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung).....	6
3.4 Sanierungsgebiet „F“ und Sanierungsziele	7
3.5 Informelle Konzepte und Beschlüsse	8
3.6 Verfahren.....	8
4 Planungsinhalt	9
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)	10
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	11
4.4 Bauordnungsrecht	12
4.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO).....	13
4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	14
4.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)	14
4.8 Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB).....	15
4.9 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16c BauGB) ..	15
4.10 Maßnahmen und technische Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung solarer Energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)	16
4.11 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen.....	16
4.12 Hinweise	17
5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
6 Auswirkungen der Planung	18
7 Rechtsgrundlagen.....	18

1 Planerfordernis und Zielintention

Die Fläche der ehem. Nagelfabrik (Flurstück 2560 Gmkg. Bayreuth) soll in Verbindung mit den angrenzenden Grundstücken der Stadt Bayreuth zum Zwecke eines dem Standort angemessenen Nutzungsmixes aus Wohnen (Schwerpunkt) und ergänzenden gewerblichen und sozialen bzw. kulturellen Einheiten entwickelt werden, um das städtebauliche und wirtschaftliche Potential der Liegenschaften optimal auszuschöpfen. Das Areal soll eine der Umgebung und der innerstädtischen Lage angemessene Nachverdichtung erfahren (Maßnahme der Innenentwicklung).

Ein Ziel hierbei ist es, einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in städtebaulich integrierter und innenstädtischer Lage in Bayreuth zu leisten.

Zur optimierten Nutzung vorhandener Flächenreserven im Stadtgebiet soll für die Gebietsentwicklung am Standort der ehem. Nagelfabrik durch einen privaten Vorhabenträger eine Teilfläche des städtischen Grundstücks (Teilfläche Flurstück 2569/4, Gmkg. Bayreuth; nördlich der ehemaligen Nagelfabrik) in die Planung einbezogen werden. Eine isolierte bauliche Entwicklung der städtischen Liegenschaft ist aufgrund der Größe und des Zuschnitts nicht bzw. nur mit geringerer Nutzungsintensität möglich. Um eine hohe städtebauliche Qualität mit intensiver baulicher Nutzung zu erzielen, sollte eine städtische Teilfläche von ca. 688 m² an den Eigentümer des Grundstücks der ehem. Nagelfabrik zu entsprechenden Konditionen veräußert werden. Zielvorstellungen der Stadt sollen über Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 2/24 und ergänzend durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag umgesetzt werden.

Das sich im Privatbesitz befindliche Grundstück der ehem. Nagelfabrik wird aktuell durch Zwischennutzungen belebt. Diese Nutzungen in den Bestandsgebäuden stellen auf Grund der zentralen Lage eine faktische städtebauliche Unternutzung dar.

Im Bereich der ehem. Nagelfabrik ist die planungsrechtliche Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU 1-3) gem. § 6a BauNVO geplant.

Die vorrangig geplante Wohnnutzung, soll in einem Teilbereich im Erdgeschoss gezielt durch gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungs-, Sozial- oder Kulturnutzungen ergänzt werden.

Südlich angrenzend soll der Bestand der vorhandenen Wohngebäude als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Nördlich der Bahngleise, gegenüber der Schoko (ehem. Schokoladenfabrik / Raum für Jugendkultur, Sport und Mitbestimmung), wurden die Flächen mit den Fl. Nrn. 2555/28, 2555/29 und 2555/31 durch die Stadt Bayreuth von der Deutschen Regionaleisenbahn GmbH erworben.

Diese sollen, gemäß dem Rahmenplan (Sanierungsgebietes „F“ St. Georgen und Insel) Ergänzungsvorschlag zu einem Teil von jeglicher Bebauung freigehalten und als Grünfläche bzw. als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für eine Mobilitätsstation entsprechend den städtebaulichen Zielen für diesen Raum vorgesehen werden.

Die westlich und östlich an die städtische Fläche anschließenden Grundstücke sind als Gewerbegebiet (GE 1-2) gemäß § 8 BauNVO vorgesehen.

Im Zuge der Gebietsentwicklung soll die bisherige unwirtliche Fläche südlich der Schoko aufgewertet und verkehrstechnisch den künftigen Anforderungen entsprechend ertüchtigt werden (Straßenverbindung zw. Insel- und Seestraße, attraktiv nutzbare Fußwege, Anlage entsprechender Radinfrastruktur am Haltepunkt St. Georgen).

Die Mobilitätsstation soll mit dem Bahnhof Haltepunkt Sankt Georgen, der Schoko als Raum für Jugendkultur, Sport und Mitbestimmung, dem Spiel- und Sportpark südlich der Gleise sowie mit der vorhandenen und geplanten Wohn- und gemischten Bebauung im „Nutzungs-Kontext“ stehen.

Gleichzeitig sollen im Planungsgebiet bisher befestigte und Großteils versiegelte Flächen

- aus Gründen des Klimaschutzes/ der Klimaanpassung
- im Sinne der Sanierungsziele (z.B. stadtgestalterische Aufwertung mit Verkehrsberuhigung zentraler Straßen- und Platzräume bzw. –abschnitte)
- und für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Quartier

entsiegelt und einzelne, neue öffentliche Grün- und Pflanzbereiche geschaffen werden.

2 Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Georgen nordöstlich der Innenstadt von Bayreuth und wird begrenzt durch

- das Gewerbegebiet St. Georgen im Norden
- die Seestr. und den Spiel- und Sportpark im Osten
- die Inselstraße im Westen
- die Leerstraße im Süden

2.2 Boden, Topografie und Bestand

Nach der „Geologischen Karte“ von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt, sind im Plangebiet Mittlerer Keuper: grober bis mittelförmiger Sandstein und Geröll führend.

Das Gelände hat in Teilbereichen eine Höhendifferenz bis zu einem Meter, im Übrigen ist die Fläche eben.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind zu großen Teilen überbaut und versiegelt.

Über den Gebäudebestand und die versiegelten Flächen hinaus, liegt im südlichen Bereich der ehem. Nagelfabrik eine Gartenfläche mit Wiese und alten Obstbäumen. Südlich daran angrenzend befinden sich Wohngebäude mit Vorgärten und rückwärtig begrüntem und unbebauten Flächen.

Bei dem städtischen Grundstück, nördlich an die ehem. Nagelfabrik anschließend, handelt es sich um eine unbebaute Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand. Der Bereich wird aktuell zum Teil als Lagerfläche genutzt. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite (südlich der Bahngleise) befindet sich eine Wertstoffsammelstelle, Kfz-Stellplätze und ein ehemaliges Nebengebäude der Bahn in Verbindung mit einer Materiallagerfläche.

Die Flächen nördlich der Bahngleise sind durch unbebaute Grün- bzw. Ruderalflächen geprägt.

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 2/24 liegt im nördlichen Teil des Stadtgebiets und umfasst eine Größe von ca. 1,97 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 2/24 „Urbanes Gebiet/Insel“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 6/87 „Industriegebiet im Bereich Bahnhof St. Georgen TB „Nord“ und Nr. 5/04 „Gewerbegebiet am Bahnhof St. Georgen Teilbereich West“) liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche) mit den Nummern:

2555/11, 2555/27, 2555/28, 2555/29, 2555/30, 2555/31, 2555/14, 2555/32, 2555/33, 2555/3, 2560, 2564/5, 2564/2, 2564/4, 2555/2 TF, 2523 TF, 2555/12 TF, 2555/13 TF, 2569/4 TF, 2549 TF, 2564/3 TF.

2.4 Kenndaten der Planung

Allgemeines Wohngebiet (WA):	0,20 ha
Allgemeines Urbanes Gebiet (MU 1-3):	0,40 ha
Gewerbegebiet (GE):	0,19 ha
Straßenverkehrsfläche:	0,31 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mobilitätsstation	0,09 ha
öffentliche Rad- und Fußwege:	0,08 ha
öffentliche Fußwege:	0,12 ha
Bahnanlage:	0,28 ha
öffentliche Grünflächen:	0,27 ha
öffentliche Grünfläche / Verkehrsbegleitgrün:	0,03 ha
Fläche für Versorgungsanlagen (Recyclingbehälter):	0,002 ha
Gesamtfläche Geltungsbereich:	1,97 ha

3 Planungsrecht

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine städtebauliche Entwicklung im Oberzentrum Bayreuth, welche weder den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern, noch den Festlegungen des Regionalplans Oberfranken-Ost widerspricht.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Für das Planareal ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth behördenverbindlich nördlich der Bahngleise ein „Gewerbegebiet“ und südlich der Bahngleise ein „Mischgebiet“ dargestellt.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 2/24 (Urbanes Gebiet (MU) / Allgemeines Wohngebiet (WA) / Gewerbegebiet (GE)) weicht von den behördenverbindlichen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Bayreuth ein wenig ab (MI anstelle des geplanten MU mit feindifferenzierter Nutzungsabstufung). Mit dem späteren Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2/24 wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (s. Kap. 3.6).

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Das zu überplanende Gebiet liegt in Teilbereichen im Geltungsbereich von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (Nr. 6/87-Inkrafttreten am 21.07.1989, Nr. 5/04-Inkrafttreten am 26.05.2006) sowie der Baulinienregelung Nr. 2609 c 7 mit Rechtskraft vom 08.06.1935. Die bisherigen planungs- und baurechtlichen Regelungen sollen mit dem B-Plan-Verfahren neu geregelt werden.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6/87 soll der bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bereich der Weiherstraße künftig als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt werden, da die Bahnnutzung hier vorrangig die Nutzung bestimmt (zusammenhängendes Bahnverkehrsnetz).

Der Bebauungsplan Nr. 5/04 setzt den Bereich zwischen den Bahngleisen und der öffentlichen Verkehrsfläche (Gaußstraße) aktuell, als „Verkehrsfläche – Bahnanlage“ fest.

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 2/24 sollen stattdessen im Osten und Westen 2 Baurechte für Gewerbeeinheiten mit dazugehörigen Stellplatzflächen entstehen und entsprechend festgesetzt werden. Im Weiteren wird ein Teilbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für eine Mobilitätsstation und ein daran anschließender öffentlicher Fuß- und Radweg fest-

gesetzt, der die Querungsmöglichkeit der Bahngleise fortsetzt und die fußläufige Anbindung an das Gebiet nördlich der Bahngleise und damit auch an die Schoko sichert. Östlich des geplanten Fuß- und Radwegs schließt eine öffentliche Grünfläche an, die die vorhandenen Ruderalflächen sichern soll. Entlang der Gaußstraße wird eine Grün- und Parkfläche, als Bestandteil der Verkehrsanlage festgesetzt. Auf der Westseite der Weiherstraße wird zur Fortführung des Gehwegs ein kleines Teilstück ergänzt.

Im Bereich der Bestandsbebauung zwischen der Insel- und Seestr. gibt es eine alte Baulinienregelung mit Rechtskraft vom 08.06.1935 (Nr. 2609 c 7 am 19.07.1935 o. 1937).

Diese setzt Baulinien entlang der Grundstücksgrenze im Norden parallel zu dem Gebäude der ehem. Nagelfabrik, im Westen parallel zur Inselstraße, im Osten parallel zur Seestraße und im Süden um 6,0 m zurück versetzt von der Straßenbegrenzungslinie entlang der Gebäudekanten parallel zur Leersstraße fest.

Bei dem südlich an das geplante Urbane Gebiet angrenzenden Bereich (nördlich Leersstraße) handelt es sich faktisch um ein Allgemeines Wohngebiet dieses soll als ein solches festgesetzt werden.

Ein derzeit geplantes Bauvorhaben wäre ohne einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

3.4 Sanierungsgebiet „F“ und Sanierungsziele

Die Planung liegt innerhalb des Bereichs des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „F“ St. Georgen und Insel der Stadt Bayreuth. Die Erreichung der Sanierungsziele wurde seit Bestehen im Jahr 2003 mehrfach überprüft und das Maßnahmen- und Handlungskonzept stets fortgeschrieben und angepasst. Mit Beschluss des Stadtrates vom 24.11.2021 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 17 am 10.12.2021) hat der Stadtrat das verkleinerte förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „F“ St. Georgen und Insel für die im Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfs liegenden Flurstücke festgelegt (Ausnahme Flurstück 2523 TF, Gmkg. Bayreuth) und hat folgende Ziele und Zwecke der Sanierung bestimmt:

- Sanierung und Instandsetzung von (historischen) Gebäuden in der Inselstraße und hinter der Kirche;
- Qualitätsvolle Gestaltung von Baudenkmalen und deren Umfeld das historische Erbe gilt es weiterhin zu stabilisieren, zu reparieren, zu beleuchten, zugänglich zu machen, vorzuzeigen, zu beschreiben, also in vielfacher Hinsicht mit den Mitteln unserer Zeit wieder ins Bewusstsein und damit ins Leben zurückzuholen;
- Schaffung bzw. Ergänzung der öffentlichen Grün- und Freiflächen für verschiedene Zielgruppen und Generationen (anstelle der Orangerie als Quartierspark) u.a. durch Vernetzung auch kleinerer Grünflächen im Quartier und/oder grüner Trittsteine im Straßenraum und auf Plätzen;
- Erhalt, Ergänzung und sensible Nutzung der Ruderalflächen entlang der Bahntrasse;
- Förderung von kleinen Initiativen im Bereich der Grünflächengestaltung und –nutzung;

- Entsiegelung von Freiflächen bzw. Schaffung von versickerungsfähigen Belägen (z. B. Stellplatzanlagen);
- Aufwertung (mit Verkehrsberuhigung) zentraler Straßen- und Platzräume bzw. –abschnitte;
- Pflege und Ergänzung und Gestaltung von Wegen und Übergängen (Fuß- und Radwegenetz);
- Förderung der Vernetzung von Verkehrsmittel mittels neuer Mobilitätsangebote (z. B. Mobilitätsstation);
- Aufwertung bzw. Sicherung von städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen, möglichst sozialen (Nach-) Nutzungen für unternutzte Gewerbeflächen;
- Förderung von innovativen Wohnformen und –projekten in Kombination mit gewerblichen oder/und sozialen Nutzungen (Haus- und Wohngemeinschaften, Clusterwohnen);
- Weiterhin: Ergänzung der gemeinwohlorientierten Einrichtungen für alle Generationen;
- Stärkung örtlicher Initiativen;
- Förderung der Verbindungen und des Austauschs mit den Nachbarquartieren (Burg, Hammerstadt);
- Ergänzung der gemeinwohlorientierten Einrichtungen für alle Generationen, auch dezentral, z. B. sozialer Ankerpunkt im Nachbarstadtteil Burg.

Die Sanierung soll im Zeitraum von 15 Jahren bis voraussichtlich Dezember 2036 durchgeführt werden (§ 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

3.5 Informelle Konzepte und Beschlüsse

Der Stadtrat der Stadt Bayreuth hat am 23.10.2024 auf der Grundlage des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) einen Grundsatzbeschluss zur vorrangigen qualifizierten Innenentwicklung gefasst und sich damit weiterhin zur vorrangigen qualifizierten Innenentwicklung verpflichtet. Gemäß des - ISEK-Bayreuth / IP 7 findet mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Umsetzung im Bereich des Handlungsfeldes „Zukunftsfähiges Wohnen in Bayreuth“, unter Beachtung der Bayreuther Wohnbaustrategie statt.

3.6 Verfahren

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren Nr. 2/24 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, da die Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt werden:

- Der Bebauungsplan ermöglicht die höherwertige Nutzung innerstädtischer, bisher unter Wert genutzter Flächen. Es wird Flächenrecycling beziehungsweise Flächenoptimierung betrieben.
- Der Bebauungsplan vermeidet eine Neuversiegelung der Landschaft am Ortsrand (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

- Es wird eine überbaubare Grundfläche von voraussichtlich weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Mit dem Beschluss zur Einleitung des Verfahrens und zur frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Beteiligung berührter Behörden und Träger öffentlicher Belange besteht nun die Möglichkeit, sich zum aktuellen B-Plan-Entwurf zu äußern und somit Einfluss auf die künftige Fortschreibung der Planung zu nehmen. Neben der Würdigung der Stellungnahmen werden im Zuge des weiteren B-Plan-Verfahrens die Erkenntnisse aus den erforderlichen Gutachten, z. B. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), schalltechnisches Gutachten und hydrologisches Gutachten, in das Planwerk einfließen.

Der Flächennutzungsplan wird nachgeordnet für die relevanten Teilflächen im Wege der Berichtigung angepasst.

4 Planungsinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei dem südlich an das Urbane Gebiet angrenzenden Bereich handelt es sich faktisch um ein Allgemeines Wohngebiet.

Es ist das städtebauliche Ziel die Art der Nutzung in der bestehenden Form zu erhalten, daher wird der Bereich, als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) im WA auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen gem. § 13a Satz 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im WA unzulässig und zwar aus folgenden Gründen: Aus dem käuflichen Erwerb des Aufenthalts, ergibt sich eine nicht vorhandene soziale Bindung an die Nachbarschaft, aus der sich wiederum Situationen ergeben können, die zur Störungen der Wohnnutzung und des sozialen Friedens führen. Dieser möglichen Entwicklung der Verfremdung (nutzungsbedingte Unruhe/hohe Frequenz der Mieterwechsel) soll entgegen gewirkt werden. Ziel ist der Erhalt des Gebietscharakters und der dauerhafte Erhalt des dringend benötigten Wohnraums für die Bürger der Stadt Bayreuth.

Seitens des Stadtplanungsamtes ist im Bereich der ehem. Nagelfabrik die planungsrechtliche Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6 a BauNVO geplant. Als Art der baulichen Nutzung ist schwerpunktmäßig eine Wohnnutzung vorgesehen.

Zur Belegung des öffentlichen Bereichs (breiter öffentlicher Fuß- und Radweg in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche) wird im Erdgeschoss des MU 1 mit Ausrichtung zu den Bahngleisen das Wohnen ausgeschlossen. Hier sollen dem Urbanen Gebiet entsprechend z. B soziale, kulturelle oder gewerblichen Nutzungen Raum finden, die insgesamt zur Belegung des Raumes und des Quartiers beitragen sollen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten und Tankstellen (gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO) im MU 1-3, zum Schutz des Wohnens, auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen gem. § 13 a Satz 1 in Verbindung mit § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im MU 1-3 unzulässig. Mit der Festsetzung wird hier das gleiche Ziel wie im WA verfolgt. Die sich durch den käuflichen Erwerb des kurzfristigen Aufenthalts der häufig wechselnden Mieter ergebende, nicht vorhandene soziale Bindung an die Nachbarschaft, lässt ein unverträgliches Nebeneinander von kurzfristigen und langfristigen Mietern entstehen, aus dem sich eine dem Gebietscharakter abträgliche Verfremdung (nutzungsbedingte Unruhe/hohe Frequenz der Mieterwechsel) ergeben kann. Die Störung der langfristigen Wohnnutzung soll mit der Unzulässigkeit von Ferienwohnungen verhindert werden. Es ist das Ziel den Gebietscharakter und den Wohnraum dauerhaft für die Bayreuther Bürger zu erhalten.

Nördlich der Gleise soll Baurecht für zwei mögliche kleine Gewerbeeinheiten bzw. gewerbliche Arrondierungen geschaffen werden.

Die Flächen werden als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) im GE auch ausnahmsweise nicht zulässig. Verwiesen wird hier in Verbindung mit den Vergnügungsstätten auf das Vergnügungsstättenkonzept, das als städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und im Amtsblatt Nr. 17 am 16.12.2011 veröffentlicht wurde.

Im Übrigen sind die angrenzenden Flächen, als Grünfläche bzw. als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für eine Mobilitätsstation vorgesehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Gebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/24 in Hinblick auf die verschiedenen Arten der Nutzungen und in Verbindung mit dem jeweiligen Entwicklungspotential unterschiedlich definiert, um auf diese Weise die Gesamtentwicklung gezielt städtebaulich zu steuern.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit maximal zulässigen drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschoßflächenzahl von 1,2 und einem zulässigen Dachgeschoß festgesetzt. Die Höhen des Bestands werden aufgenommen, womit das städtebauliche Ziel verfolgt wird, die in der Seestraße vorhandene bauliche Struktur zu erhalten und fortzuführen.

Urbanes Gebiet (MU)

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung im Bereich der ehem. Nagelfabrik in Verbindung mit einer Teilfläche des nördlich anschließenden (aktuell noch städtischen Grundstücks) wird mit einer möglichen Unterbauung (Tiefgarage) für die Gesamtfläche des MU^o(1-3) differenziert festgesetzt:

- oberirdisch max. 0,8
- bei unterirdischen Bauteilen kann eine GRZ von max. 0,9 zugelassen werden, wenn entsprechende Kompensationsmaßnahmen der Grünordnung nachgewiesen werden.

Der durch die zulässige Unterbauung überschrittene Richtwert von 0,8 - § 17 BauNVO für Urbane Gebiete ist aufgrund der Zielsetzung der Innenentwicklung und Nachnutzung brachliegender innerstädtischer Flächenpotentiale als städtebaulich verträglich zu bewerten.

Oberirdisch ist die eine maximale GRZ von 0,8 nicht zu überschreiten. Die Festsetzung soll die Freihaltung des Innenhofs durch weitere oberirdische Versiegelungen sicherstellen.

Eine Ausnahme würde ein evtl. erforderlicher und an dieser Stelle geplanter Kinderspielplatz darstellen. In dem Fall wären Versiegelungen auf das Mindestmaß zu beschränken und durch entsprechende Kompensationen z.B. Begrünungen von Fassaden o.ä. auszugleichen.

Mit Blick auf die vorherige gewerbliche Nutzung mit entsprechenden Flächenversiegelungen ergibt sich aus der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplan-Entwurfs eine ausreichend aufgelockerte Bebauungsstruktur, die insgesamt eine erlebbare positive ökologische Flächenbilanz mit urbanem Grün in den Hofbereichen, begrünten Dächern und Fassaden zum Ziel hat.

Die Geschossflächenzahl wird mit max. 2,5 festgesetzt und liegt damit unter dem im § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert für Obergrenzen im Urbanen Gebiet.

Aufgrund dessen, dass es sich bei der geplanten Wohnbauflächenentwicklung um eine integrierte Nachverdichtung im städtebaulichen Innenbereich handelt, ist im MU 1 und im MU 2 eine maximale Anzahl von vier Geschossen und einem Dachgeschoss zulässig.

Die Höhenentwicklung wird in Hinblick auf die Höhenentwicklung des westlich gelegenen Baugebiets „Hugo“ und die Nähe zu den Bahngleisen als städtebaulich verträglich angesehen. Die Einfügung des Baugebietes in den Bestand im direkten Umfeld wird durch die Staffelung der maximalen Geschossigkeit vom MU 1+2 mit IV+D - zum MU 3 mit maximal zulässigen drei Geschossen in Verbindung mit einem zu begrünenden Flachdach gem. § 16 Abs. 5 BauNVO gesichert.

Gewerbegebiet (GE)

Für beide Gewerbegebiete werden maximal zwei mögliche Geschosse festgesetzt. Darüber hinaus wird für das GE 1 als Maß der baulichen Nutzung, eine max. GRZ von 0,8 und eine GFZ von ebenfalls 0,8, für das GE 2 wird eine max. GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der Bebauung entlang der Gleise stellt städtebaulich den Übergang des Gewerbegebietes im Norden zu den südlich der Bahn vorhandenen und geplanten Wohngebieten da. Gleichzeitig sollen die zukünftigen Gebäude in einer Torwirkung optisch die dahinterliegende Schoko in Szene setzen.

Insgesamt wird über das festgesetzte maximale Maß der baulichen Nutzung in den jeweiligen städtebaulichen Teilabschnitten bewusst auf die vorhandenen Raumbedingungen eingegangen und eine städtebauliche verträgliche Einfügung der zulässigen Neubebauung, im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsinnenentwicklung, im Übergang zur Bestandsbebauung ermöglicht.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für die Bestandsbebauung soll die vorhandene Bauform mit seitlichem Grenzabstand nach Norden und Süden sichergestellt werden. Daher wird hier die offene Bauweise festgesetzt. Gleichzeitig wird durch den Abstand nicht nur die bauliche, sondern auch die Freifächensituation erhalten.

Die Baugrenzen ermöglichen in ihrer festgesetzten Form eine zukünftige bauliche Entwicklung, die sich in das Umfeld städtebaulich einfügen kann. Die Baulinie entlang der Leerstraße stellt sicher, dass die Blockrandbebauung in der bestehenden Form erhalten bleibt.

Urbanes Gebiet (MU)

Um für das Urbane Gebiet die städtebaulich das Gebiet prägende Blockrandbebauung in ihrer geschlossenen Form sicher zu stellen, wird hier eine geschlossene Bebauung gem. § 22 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese berücksichtigen eine ausreichende Flexibilität für eine spätere planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen (inklusive erforderlicher Nebenanlagen) und sichern in ausreichendem Umfang sowie in städtebaulich angestrebter Lage zu begrünende Freiflächen.

Durch die Baugrenzen soll sichergestellt werden, dass insbesondere der Innenhofbereich von jeglicher oberirdischen Bebauung (Unterbauung zulässig) freigehalten wird. Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen o.ä. sind daher unzulässig. Bei einer GRZ von 0,8/0,9 ist es aus kleinklimatischer Sicht und aus Gründen der Wohnqualität dringend erforderlich, die verbleibenden Flächen (wenn auch durch eine Tiefgarage unterbaut) entsprechend qualitativ „Grün“ zu gestalten.

Eine Ausnahme stellt die Baulinie im Norden des MU 1 dar. Aus städtebaulichen Gründen wird hier mit der Baulinie das Ziel verfolgt die vorhandene Gebäudekante der Bestandsbebauung im Westen aufzunehmen und fortzuführen, um die Sicht- und Wegeverbindung Richtung Osten sicherzustellen.

Gewerbegebiet (GE)

Die Baugrenzen definieren auf den schmalen Grundstücken entlang der Bahn den überbaubaren Bereich und ermöglichen eine kleinteilige Nutzung zwischen den Bahngleisen, dem vorhandenen Gewerbegebiet und der Schoko.

4.4 Bauordnungsrecht

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Artikel 6 der gültigen BayBO zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden bei ausreichender Belichtung.

Abweichend hiervon findet Art. 6 BayBO im MU1, MU2 und MU3 bei zusammengebauten Hauptgebäuden, bei den entsprechenden Anbaubereichen, keine Anwendung.

Bei Gebäuderücksprüngen und unterschiedlichen Bautiefen sind demnach Abstandsflächenüberlagerungen zum Blockinneren zulässig. Somit werden die städtebaulichen Zielvorstellungen einer teilweise geschlossenen Bebauung aus städtebaulichen und schalltechnischen Gründen ermöglicht.

4.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird mit Bezug zum Bestand, als zulässige Dachform entweder ein Walmdach oder ein Satteldach mit 30° - 35° Dachneigung festgesetzt.

Als zulässige Dachform wird für das Urbane Gebiet im MU 1 und MU 2 das Flachdach, das Satteldach oder das Walmdach mit 30 – 35 Grad Dachneigung und für das MU 3 das Flachdach (FD) festgesetzt.

Die Dachform des FD im MU 3 erzeugt in Hinblick auf die Dachformen und Gebäudehöhen der angrenzenden Bestandsbebauung in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen 3 Geschosse eine geringere Gesamthöhenwirkung. Der Höhenversatz soll durch den Rücksprung der Terrassen auch in der Fernwirkung wahrnehmbar bleiben und die Umsetzung der Anforderungen der Freiflächengestaltungssatzung in Hinblick auf die Begrünung der Dächer ermöglichen.

Flachdächer dürfen eine maximale Dachneigung von 3 Grad nicht überschreiten.

Das maximal zulässige Kniestockmaß bei Satteldach- und Walmdach-Ausführungen beträgt ortstypische 0,50 m.

Flachdächer von Wohngebäuden und Nebenanlagen sind dauerhaft zu begrünen. Es besteht die Begrünungspflicht ab einer Gesamtfläche von 15,00m². Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen.

Dachaufbauten sind in der Stadt Bayreuth durchaus ortstypisch und sind aus diesem Grund, als einzelne stehende Gauben bis 1,20m Breite zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten das Maß von 1/3 der Dachlänge nicht überschreitet. Diese Festsetzung gilt sowohl für das MU 1 + 2 wie auch für das WA.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung verfolgen das Ziel, eine ruhige Dachlandschaft mit deutlich erkennbaren Dachformen zu erreichen.

Geländeveränderungen in Verbindung mit einer Begrünung der Flächen oberhalb einer Tiefgarage (zusätzlich zur erforderlichen Erdüberdeckung von 1,0m) die mehr als +1 Meter betragen sind im MU im Innenhofbereich für eine Modellierung und zur adäquate Begrünung mit Bäumen zulässig. In den nicht unterbauten Bereichen sind nur ausnahmsweise Geländeänderungen zulässig.

Einfriedungen:

Im WA sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur transparente Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,50m zulässig, um den Vorgarten, als halbprivaten/ halböffentlichen Bereich in den öffentlichen Bereich hineinwirken zu lassen und einen sozialen Austausch im Quartier möglich zu machen.

Im Bereich des MU 1 – 3 sind ausschließlich natürliche Einfriedungen zulässig. Im GE sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur transparente Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,80m zulässig.

Für sämtliche Nutzungsgebiete ist ein erhöhter Sockel mit einem Mindestabstand von 15cm zum Boden vorzusehen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten zu können.

4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Das allgemeine Wohngebiet (WA) und das Urbane Gebiet MU 1 – 3 werden über die Leersstr., Inselstr. und Seestr. erschlossen. Die verkehrliche Erschließung für die Gewerbegebiete und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Mobilitätsstation - erfolgt über die Gaußstraße.

Ein Einfahrtsbereich zur Tiefgarage des MU 1 – 3 ist von der Seestraße aus geplant. Der dafür vorgesehene Bereich wurde im Plan entsprechend gekennzeichnet. Der definierte Zu- und Ausfahrtsbereich begründet sich in seiner Lage aus dem Zusammenspiel mit der zukünftig in diesem Bereich vorgesehenen Bushaltestelle. Diese soll direkt über den großzügig geplanten öffentlichen Fuß- und Radweg zugänglich sein.

Der öffentliche Bereich im nördlichen Anschluss an das MU 1 verbindet die Hugenottenstraße mit den zukünftigen Nutzungen der Erdgeschoss-Zone des MU 1, der Spiel- und Sportanlage/Skatepark und dem Bahnhofpunkt im Osten. Entlang der Bahngleise im Süden sind neben der Bushaltestelle, Kfz- und Fahrradstellplätze vorgesehen. Ebenso wird über die Gleise hinweg, mit der bereits vorhandenen Fuß- und Radweganbindung, die aber Verbesserungsbedarf aufweist, zur geplanten Mobilitätsstation nördlich der Gleise die Verbindung erhalten. Die gesamte Straßenführung soll in Verbindung mit den geplanten und vorhandenen Fuß- und Radwegen optimiert und mit öffentlichen Grünflächen ergänzt werden.

Nachdem sich die Fläche entlang der Gleise gegenüber der Schoko nun im Eigentum der Stadt befindet, können die Ziele der sanierungsrechtlichen Rahmenplanung mit der Mobilitätsstation planungsrechtlich umgesetzt werden.

So sollen im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Mobilitätsstation zukünftig z.B. gut eingegrünte Park-& Ride-Stellplätze (Bahnanschluss, Verbindung in die Innenstadt u.U. per Rad), die auch Besuchern von zukünftigen Konzerten in der Schoko als Jugendkultur- und Sportzentrum oder auch Besuchern des Quartiersspielplatz- und -sportpark Schanz dienen, realisiert werden.

Im Bereich der Mobilitätsstation könnten konfliktfrei z.B. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Pedelecs und E-Bikes (evtl. auch als Leihräder), Lade- und Werkzeugstationen, Stellplätze für Quartierautos und/oder Carsharing-PKWs, eine Leihstation für Lastenräder, Schließfächer, WLAN-Hotspot, eine Packstation etc. geschaffen werden.

Die Mobilitätsstation soll die vorhandenen Verkehrsangebote in diesem Teil von St. Georgen stärken. Auf beiden Seiten der Bahngleise soll die Neustrukturierung zu einer Aufwertung der öffentlichen Verkehrsflächen und zur Verkehrsberuhigung beitragen und gleichzeitig Fehlnutzungen wie z.B. LKW-Parkierungen verhindern.

Südlich des Bahnübergangs sind angrenzend an den Fuß- und Radweg ebenfalls öffentliche Fahrrad- und Kfz-Stellplätze vorgesehen.

4.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Zur Kompensation der aktuell an den Bahngleisen positionierten Wertstoff-sammel-Container und zur städtebaulichen Aufwertung des gesamten Umfelds, werden Unterflur-Container im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

4.8 Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

Das Biotop-Verbundsystem soll – soweit im innenstadtnahen Bereich möglich - gefördert und durch weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergänzt werden.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen ist standortgerechtes Pflanzenmaterial (Laubbäume und Sträucher) zu verwenden.

Die Versiegelung ist auf das Mindestmaß zu minimieren.

Die Garagen und Stellplätze im WA und GE sind so zu positionieren, dass die Zufahrt auf das Mindestmaß reduziert wird. Im Fall einer Garage darf das Maß von maximal 5,0m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage nicht überschritten werden.

Die gültige Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Bayreuth findet Anwendung. Somit werden dadurch auch umfangreiche Maßnahmen der Klimaanpassung und zur nachhaltige Verbesserungen der mikroklimatischen Verhältnisse im geplanten Urbanen Gebiet gesichert (u.a. Dachbegrünung und sonstige Begrünungsvorgaben). So ist die nicht überbaute obere Abschlussfläche der Tiefgarage im Innenhof mit mindestens 1,00 m fachgerechtem Bodenaufbau abzudecken und intensiv zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Ausnahmsweise kann für notwendige Leitungsführungen, Fahrradabstellanlagen oder ähnliches von der Überdeckung von mindestens 1,0 m abgewichen werden.

Vorgärten sind von Versiegelung freizuhalten und zu bepflanzen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Zuwege. Bei Neupflanzungen sind grundsätzlich standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

Die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth findet Anwendung und dient dem Schutz von erhaltenswerten und klimawirksamen Baumbeständen.

4.9 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16c BauGB)

Um ggf. Schäden durch Starkregenereignisse zu vermeiden, ist das Regenwasser aus dem Planbereich nur gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Als maximale Einleitungsmenge sind 70 l/s x ha festgesetzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.

Die Entwässerungsplanung ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Bayreuth, Abteilung Stadtentwässerung, abzustimmen. Für die geplanten Einleitungen ist ein Entwässerungsantrag zu stellen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen des Grundstücks ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Klimaanpassungsmaßnahme.

Zur Erhaltung und Sicherung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen aus Starkregenereignissen müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen.

4.10 Maßnahmen und technische Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung solarer Energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen sind auf mindestens 50 % der Dachflächen eines Baugrundstückes bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (z.B. Solarthermie oder Photovoltaik) zu installieren.

Aufgeständerte technische Anlagen zur Erzeugung und Nutzung solarer Energie (z.B. thermische Solarkollektoren, Photovoltaikmodule) sind bei Flachdächern nur bis zu einer Höhe von 1,5 Meter zulässig. Hierbei ist mit „Höhe“ der Abstand zwischen Oberkante (nicht Attika) der Dachhaut und Oberkante (am höchsten Punkt) der technischen Anlage gemeint.

4.11 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Die Tiefgaragenflächen und die weiteren Stellplatzflächen sind mittels „Umrandung von Flächen für Stellplätze (mit Zusatz „P“ für öffentlicher Stellplatz), Tiefgaragen (mit Zusatz TGa), Fahrradabstellplätze und Gemeinschaftsanlagen“ in den vorgesehenen Bereichen festgesetzt. Anlagen für Fahrradabstellplätze und kurzfristiges Abstellen und Abfallbehältern sind auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie auf Flächen außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Fahrradabstellplätzen und Gemeinschaftsanlagen ausnahmsweise zulässig. Auf diese Weise wird eine höhere Flexibilität in der entsprechenden Umsetzungsplanung für diese Flächennutzungen erreicht (Einzelfallprüfung auf städtebauliche Verträglichkeit).

Alle anderen baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, um eine ausreichende (nicht versiegelte) Freibereiche zu sichern und unnötige bauliche Anlagen gerade im Blockinnenbereich des MU 1-3 zu vermeiden.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen erfolgt für die Art der Nutzung zwischen dem MU 1 und MU 2. Hier soll im Sinne des Urbanen Gebiets durch die dazugehörigen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoß des MU 1 eine Belebung der öffentlichen Flächen sichergestellt werden. Daher wird für den, an den öffentlichen Bereich angrenzenden erdgeschossigen Bereich Wohnen ausgeschlossen. Im Weiteren erfolgt die Abgrenzung für das Maß der

Nutzung, zwischen dem MU 2 und MU 3 um die maximal mögliche Geschosigkeit differenziert (III + IV + D) zu begrenzen.

Nördlich der vorhandenen Wohnbebauung soll das MU 3 die Bestandshöhen aufgreifen und fortführen, um die städtebauliche Einfügung der Planung zu sichern.

4.12 Hinweise

Südwestlich der Bahngleise wird langfristig die Umsetzung einer öffentlichen Grünfläche angestrebt. Dafür ist es erforderlich das ehemalige Bestands-Neben-Gebäude der Bahn auf der Fl. Nr. 2555/3 Gmkg. Bayreuth zu entfernen und durch eine öffentliche Grünfläche zu ersetzen. Daher wird im Plan das Gebäude als abzurechen dargestellt. Eine Kompensation könnte z. B. über die Bereitstellung von Stellplätzen in den umliegend vorgesehenen Stellplatzanlagen erreicht werden.

Die Hinweise enthalten u.a. Informationen zu Maßzahlen in Metern, Flurstücksnummern, bestehenden Gebäuden, Straßenmarkierungen, Parkierungsvorschlägen, möglichen Fahrradstellplatzanordnungen, bestehende Bushaltestellen, Bestandsbäumen- und Sträuchern ohne Einmessung, bestehenden Grundstücksgrenzen und Höhenlinien, die zu einer leichteren Lesbarkeit und zum Verständnis des Planwerkes beitragen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den gegenständlichen Flächen des Bebauungsplanverfahrens handelt es sich maßgeblich um einen Bereich mit Innenentwicklungspotenzialen und bestehenden Baurechten. Die vorhandenen Potentiale wurden bisher nicht im möglichen und städtebaulich vertretbaren Maß ausgenutzt.

Höhere bauliche Verdichtungen auf den als MU oder WA bzw. GE festgesetzten Flächen deren Nutzung als Mischgebiet oder Gewerbegebiet (FNP) sind aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen (Lage im Stadtgebiet, Erschließungssituation, Wohnnutzungen mit entsprechender baulicher Dichte im direkten baulichen Umfeld) städtebaulich nicht gewünscht. Gewerbliche Nutzungen würden im Bereich des WA und MU zu Nutzungskonflikten mit der umliegenden Wohnbebauung führen. Aus verkehrsintensiven (Einzel)Handelsnutzungen würde ein hohes Verkehrsaufkommen resultieren. Eine Nutzung in der Art könnte zu Nutzungskonflikten und nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen im Umfeld führen.

Die Flächen zwischen den Bahngleisen und den Gewerbeflächen sind auf Grund der Gegebenheiten und nutzungsstrukturellen Rahmenbedingungen ausschließlich als Gewerbeflächen nutzbar.

6 Auswirkungen der Planung

Kanalanschlussbeiträge nach Art. 5 KAG werden durch die Stadt Bayreuth erhoben und auf die künftigen Bauherren / Grundstückseigentümer umgelegt.

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2024 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2024 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch Gesetz vom 07. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth in Kraft getreten mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 22.07.2005.

Satzung der Stadt Bayreuth über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (**Freiflächengestaltungssatzung**) vom 28.10.2020 / 20.07.2022 Veröffentlichung im Amtsblatt am 19.08.2022

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Luitpoldplatz 13) eingesehen werden.

Stadtplanungsamt:

