

**Bebauungsplan Nr. 3/15 "Sophienstraße"**  
(Teiländerung des Baulinienplans von 1901 bzw. 1904)

**BEGRÜNDUNG**

**Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth**

**Plandatum: 01.02.2016**

**1. Zur Planaufstellung**

**1.1 Veranlassung und Ziel der Planung**

Eine attraktive Innenstadt ist für ein Oberzentrum mit großem Einzugsbereich wie Bayreuth ein wichtiger Standortfaktor, der großen Einfluss hat auf die Wahl von Wohnort, Arbeitsplatz und gewerblicher Ansiedlung. Die Innenstadt hat zudem vielfältige öffentliche und halböffentliche Funktionen zu erfüllen, um ihren Anspruch als Mittelpunkt wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und kultureller Aktivitäten gerecht werden zu können. Die Einrichtung und Sicherung einer Fußgängerzone als öffentlicher Raum mit einem ansprechenden angrenzenden halböffentlichen Nutzungsmix spielt hierbei eine wichtige Rolle.

Für die wirtschaftliche Entwicklung kommt vor allem dem Einzelhandel eine zentrale Rolle zu. Ziel der Stadtplanung ist es, die Innenstadt von Bayreuth als zentralen Standort für einen breiten und tiefen Branchenmix mit unterschiedlichen Betriebsformen und Betriebsgrößen des Einzelhandels sowie ergänzenden gastronomischen und sonstige Dienstleistungsangebote zu sichern.

Mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die Fußgängerzone der Sophienstraße als Geschäftsstraße planungsrechtlich zu sichern und den öffentlichen Charakter zu bewahren. Eine Wohnnutzung im Mischgebiet soll im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig sein und in den oberen Etagen allgemein zulässig sein. Im Kerngebietsabschnitt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Maximilianstraße gem. § 7 Abs. 3 BauNVO soll eine Wohnnutzung ausnahmsweise zugelassen werden.

Ein weiteres Planerfordernis ist der Vergnügungsstättenausschluss:

Die Sophienstraße grenzt an die Vergnügungsstätten-Agglomeration in der südwestlichen Maximilianstraße („Untere Maxstraße“) an, wo ein Trading-Down-Prozess (Leerstände, Verfall von Gebäuden, Investitionsstau, milieubedingte Unruhe, städtebauliche und gestalterische Defizite, funktionale Brüche in durchgehenden Ladenzeilen) bereits eingetreten ist. Mit der vertikalen und horizontalen Steuerung von Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich der Maximilianstraße (Kerngebiet) und dem Ausschluss von Vergnügungsstätten in der klassischen Nebengeschäftslage der Sophienstraße (Mischge-

biet) wird eine Ausweitung der Vergnügungsstätten-Agglomeration und damit auch ein Übergreifen des Trading-Down-Prozesses verhindert.

## **1.2 Vorhandene Bauleitplanung**

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Vereinzelt liegen alte Baulinien gem. § 30 Abs. 3 BauGB von 1901 bzw. 1904 vor, die aber aus dem heutigen Stand ihren Sinn verloren haben. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan stellt hier überwiegend Mischgebiet (MI) dar. Im nördlichen Abschnitt der Sophienstraße ab Höhe Spitalgasse liegt ein Kerngebiet (MK) vor.

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet C.

## **1.3 Topographie und Baubestand**

Das beinahe voll versiegelte Plangebiet liegt auf ebener Fläche zwischen Maximilianstraße und Friedrichstraße.

## **2.0 Planung**

### **2.1 Kenndaten der Planung**

Größe des Geltungsbereiches:	0,90 ha
Erschließungsstraße Fußgängerzone:	0,29 ha
Mischgebietsfläche	0,48 ha
Kerngebietsfläche:	0,13 ha

### **2.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die Maximilianstraße im Norden (Fußgängerbereich);
- die Rückgebäude der Sophienstraße bzw. die Gebäude der Kirchgasse im Osten;
- die Kanzleistraße / Friedrichstraße / Steingräberpassage im Süden;
- die Gebäude der Von-Römer-Straße / Dammallee im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Flurstücksnummern (TF = Teilfläche):

32, 33 TF, 185 TF, 192, 193 TF, 612 TF, 614, 615 TF, 616 TF, 617 TF, 618 TF, 619, 620, 621 TF, 623 TF, 624, 625 TF, 629, 630, 631, 632, 755 TF, 756 TF, 758 TF, 760 TF, 762 TF, 764 TF, 765 TF, 766, 767 TF, 768 TF, 769 TF, 770 TF, 773 TF, 774 TF, 775 TF, 780 TF, 792 TF

## 2.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 2a und 2b BauGB erfüllt sind.

## 3.0 Planinhalt

In der Erdgeschosszone der „Seitenstraße“ Sophienstraße sind als Bestandteil der typischen Nutzungsstruktur innerhalb der Fußgängerzone Läden des Einzelhandels, Dienstleistungsbüros und Gaststätten im kleineren Maßstab angesiedelt. Mit der Durchführung des einfachen Bebauungsplans wird diese Nutzungen im Erdgeschoss planungsrechtlich gesichert bzw. eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen.

Eine Wohnnutzung in den oberen Etagen bleibt im vorhandenen Mischgebiet weiterhin zulässig. Im vorliegenden Kerngebiet im Norden des Geltungsbezirks (ab Höhe Spitalgasse) sind Wohnungen in den Obergeschossen ausnahmsweise zulässig. Die Ausdehnung der Zulässigkeit ist vertretbar, da in diesem Bereich bereits Wohnungen im Bestand und keine Nutzungen angesiedelt sind, die erhebliche Störungen erwarten lassen.

Diese Planungsinhalte stimmen mit den Zielen des Sanierungsgebiets C mit der Leitidee "Zuhause in der Stadt" überein.

Weiterer Planungsinhalt ist die Vergnügungsstättensteuerung. Es werden konkret folgende Ziele verfolgt:

- Schutz des Stadt- und Ortsbildes in der Sophienstraße
- Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in dieser für Bayreuth wichtigen Nebengeschäftslage
- Schutz des Bodenpreisgefüges in dieser Nebengeschäftslage
- Vermeidung der Häufung/Konzentration von Vergnügungsstätten bei einer bereits bestehenden Vergnügungsstätten-Agglomeration im näheren Umfeld.

Im Kerngebiet (abgegrenzter Hauptgeschäftsbereich der Maximilianstraße) sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb der Erdgeschosse angesiedelt werden (vertikale Steuerung) und mindestens einen Abstand von rd. 60 m zur nächsten Vergnügungsstätte einhalten (horizontale Steuerung). Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Mischgebiet (südliche Sophienstraße) ist als unzulässig festgesetzt. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften werden im vorliegenden kleineren Maßstab der Sophienstraße als sinnvolle Ergänzung einer Geschäftslage gesehen.

Die Vergnügungsstättensteuerung (vertikal und horizontal) im Kerngebiet und der Vergnügungsstättenausschluss im Mischgebiet entsprechen den Empfehlungen der Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Bayreuth, die am 30.11.2011 vom Bayreuther Stadtrat als städtebauliche Entwicklungskonzeption i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde.

Die grundsätzliche Empfehlung der Konzeption für die Steuerung von Vergnügungsstättenansiedlungen lautet: Die zentrale Einkaufsstraße Maximilianstraße bleibt bei ausnahmsweiser Zulässigkeit für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros offen. Demnach sind Vergnügungsstätten in allen Gebietskategorien, außer dem abgegrenzten Hauptgeschäftsbereich „Maximilianstraße“ - und somit auch in der Sophienstraße - auszuschließen.

Im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### **3.1 Bauliche und sonstige Nutzung**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Im nördlichen Bereich der Sophienstraße bis einschließlich Hausnummern 4 und 5 wird ein Kerngebiet festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen ausschließlich ab dem ersten Obergeschoß und Vergnügungsstätten, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden und einen Mindestabstand von 60 Meter zur nächsten Vergnügungsstätte einhalten.

Im südlichen Bereich der Sophienstraße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Allgemein zulässig sind gemäß § 6 BauNVO: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerk- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss. Wohnungen im Erdgeschoß können aufgrund eines hartnäckigen Leerstandes ausnahmsweise zugelassen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### **Weitere Festsetzungen**

Die öffentliche Verkehrsfläche der Sophienstraße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ gewidmet.

Bestehende alte Baulinien des Baulinienplans von 1901 bzw. 1904 haben im Laufe der Zeit ihren Sinn verloren und werden nicht mehr fortgeführt.

### **3.2 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung der Sophienstraße bleibt unverändert. Der Bau einer neuen bzw. einer erweiterten Erschließungsstraße ist nicht erforderlich.

### **3.3 Grünflächen und Bepflanzung**

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist fast vollständig versiegelt. Öffentliche Grünflächen in Form von Straßenbäumen befinden sich vor Haus Nrn. 16 und 21. Weitere Grünflächen im öffentlichen Raum sind nicht geplant.

## **4 Aspekte der Umwelt**

### **4.1 Einleitung**

Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 2a und 2b BauGB erfüllt sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden. Bei der Bekanntmachung wurde darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### **4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen**

Die Darstellung der einzelnen Schutzgüter, Auswirkungen und die geplante Überwachung derselben, erfolgt in tabellarischer Form:

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>Vorgesehene Überwachung der Auswirkungen</b>
Mensch	Keine Auswirkungen	Nicht notwendig
Tiere/Pflanzen	Keine Auswirkungen	Nicht notwendig
Boden	Keine Auswirkungen	Nicht notwendig
Wasser	Keine Auswirkungen	Nicht notwendig
Klima/Luft	Keine Auswirkungen	Nicht notwendig
Landschafts- und Ortsbild	Keine Auswirkungen	Nicht notwendig
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Auswirkungen	Nicht notwendig

### **4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Umweltzustand bleibt bei Nichtdurchführung der Planung unverändert.

### **4.4 Ausgleich**

Da es sich um ein Bestandsgebiet in der historischen Innenstadt handelt und der Bebauungsplan vor allem das Ziel hat, Bestandsnutzungen zu sichern, sind Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. v. § 1a BauGB nicht zu erwarten. Es gilt vor allem § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

#### 4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Planungsmöglichkeit ist, das Gebiet weiterhin als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu belassen. Es besteht jedoch die Gefahr, dass der Geschäftsbereich vor allem im Süden Richtung Friedrichstraße sich ausschließlich zum Wohngebiet entwickelt und der Einzelhandels- und Geschäftsbereich verdrängt wird.

#### 4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Bebauungsplanung umfasst ein Bestandsgebiet vor allem mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung: Mit dem Bebauungsplan wird der gewerbliche Charakter der Erdgeschoßzone (vor allem Einzelhandel) gesichert bzw. auf eine rechtliche Basis gestellt. Diese Planung dient zum Schutz der öffentlichen Nutzung der Fußgängerzone und der privaten Nutzung als Wohnraum in den Obergeschossen. Eine Wohnnutzung in den oberen Etagen ist weiterhin im Mischgebiet allgemein zulässig und im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig. Im Kerngebietsabschnitt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Maximilianstraße können Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet (südlicher Bereich) ausgeschlossen und im Kerngebiet (nördlicher Bereich) nur ausnahmsweise zugelassen.

Das Gelände wird gärtnerisch nicht genutzt. Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Da keine Neuerschließung vorgesehen ist und eine Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen erfolgt, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die weiteren zu untersuchenden Schutzgüter werden nicht beeinflusst.

#### 5.0 Auswirkungen der Planung

Zur Durchführung der Planung entstehen keine Kosten

#### 6.0 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296).

Stadtplanungsamt: