

**Stadt Pegnitz
Landkreis Bayreuth**



**Deckblatt Nr. 6 zum
Bebauungsplan
„Katzerstein“**

Begründung

Entwurf: 08.04.2022

Pegnitz, den

.....

Wolfgang Nierhoff (Erster Bürgermeister)

Verfasser:

Ursula Barth
Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin
Ohrenbach 24
91275 Auerbach

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'U. Barth'.

.....

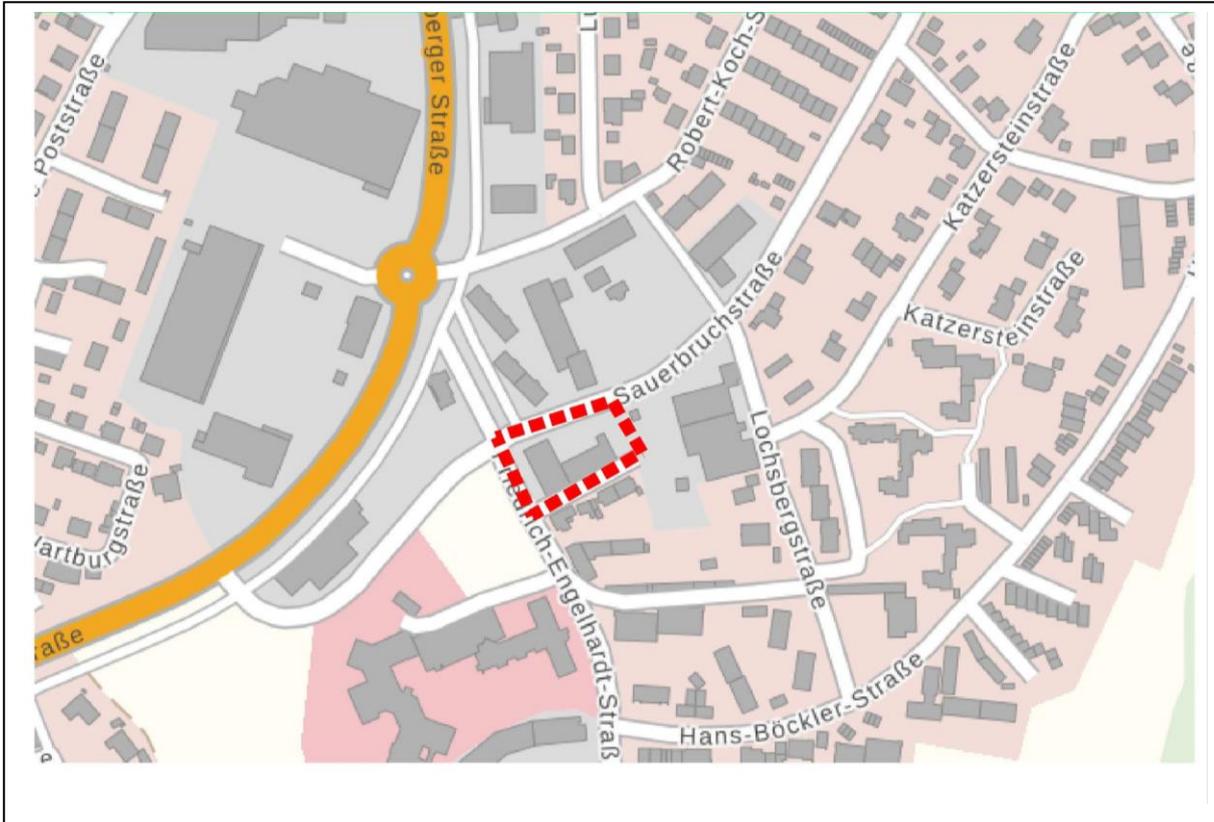
Unterschrift Verfasser

Begründung

- 1 Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung
- 2 Geltungsbereich und Beschreibung des Planungsgebietes
- 3 Örtliche Gegebenheiten und Städtebauliches Konzept
- 4 Verfahrenswahl und Verfahrensablauf
- 5 Rechtliche Vorgaben

1 Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung

Übersichtslageplan



Die Stadt Pegnitz beabsichtigt den bestehenden Bebauungsplan „Katzstein“ in der Fassung des Deckblatts Nr.5 vom 05.12.2015 im Teilbereich Eckgrundstück Sauerbruchstraße / Friedrich-Engelhardt-Straße / Jakob-Dittrich-Straße zu ändern.

Eine 3- bis 4-geschossige Bebauung soll auf dem Grundstück mit den Flurnummern 1139, 1082/5 sowie 1166/3, Gemarkung Pegnitz, ermöglicht werden.

Aktuell stellt das Grundstück die gewerbliche Brache eines ehemaligen Kfz-Handels dar. Eine erneute Nutzung in solcher Form ist wegen des nicht mehr zeitgemäßen Raumangebots, das auf dem Grundstück realisierbar ist, nicht sinnvoll. Die Fläche sollte im Sinne der Innenentwicklung einer städtebaulich geordneten Entwicklung zugeführt werden.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich umfangreiche Wohnbebauung, die mehrgeschossig ausgebildet ist. Eine Ergänzung mit Geschosswohnungsbau im Planungsbereich ist an dieser Stelle sinnvoll, zumal durch mehrere Lebensmittelmärkte und Fachmärkte in sehr kurzer Entfernung auch der tägliche Bedarf fußläufig abgedeckt werden kann.

Bei einer mehrgeschossigen Bebauung ergeben sich folgende Vorteile:

- Es wird neuer Wohnraum geschaffen, der dringend benötigt wird.
- Durch das 3. bzw. 4. Geschoss würde sich bei dem neuen Gebäude wirtschaftlich der

Einbau eines Aufzuges (Unterhaltskosten) rechnen, alle Wohnungen wären somit barrierefrei erreichbar.

- Verdichtetes und platzsparendes Bauen werden ermöglicht.

Der Eigentümer beabsichtigt auf den Grundstücken ein Gebäude zu errichten, in dem neben einer gewerblichen Einheit Wohnungen (zum Mieten und Kaufen) und auch öffentlich geförderte Sozialwohnungen in unterschiedlichen Größen angeboten werden.

Verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplans „Katzstein“ für den Planungsbereich stehen einer sinnvollen Weiterentwicklung des Geländes aktuell jedoch leider entgegen. So muss im Sinne der Nachverdichtung und einer flächensparenden Bauweise für die geplante Nutzung die zulässige Anzahl der Vollgeschosse erhöht werden und damit verbunden die zulässigen Wandhöhen.

Ebenso sind Anpassungen bei Grundflächen- und Geschossflächenzahl und die Zulässigkeit einer Tiefgarage erforderlich.

Durch das vorliegende Deckblatt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Weiterentwicklung geschaffen werden.

Das betroffene Gelände befindet sich im direkten Anschluss zu vorhandener Wohnbebauung bzw. wird von dieser umklammert.

Das überplante Grundstück befindet sich im Innenbereich, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Katzstein“, im Mischgebiet.

Das Landesentwicklungsprogramm folgt bzgl. der Siedlungsstruktur dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Mit dieser Tektur des Bebauungsplans „Katzstein“ werden die Voraussetzungen für die sinnvolle Entwicklung von Geschosswohnungsbau im Innenbereich, auf dem Gelände einer gewerblichen Brache, geschaffen. Vorhandene Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen können mitgenutzt werden. Das Gebiet befindet sich in innerstädtischer Lage.

2 Geltungsbereich und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet des Deckblatts umfasst ca. 2.335 m².

Betroffen sind die Flurstücksnummern 1139, 1082/5 sowie 1166/3, Gemarkung Pegnitz, Stadt Pegnitz.

Es handelt sich um das brachgefallene Betriebsgelände eines früheren Kfz-Handels. Das Gelände ist durch Gebäude und undurchlässige Befestigungsarten aktuell nahezu vollständig versiegelt.

Der Planungsumgriff befindet sich östlich der Bundesstraße 2 / Nürnberger Straße in der Nähe des südlichen Kreisverkehrs der Fachmarktzentren. Im Norden und Süden schließt mehrgeschossige Wohnbebauung an, im Osten und Nordosten Gewerbe, im Westen ein fünfstöckiges Alten- und Pflegeheim.

3 Örtliche Gegebenheiten und Städtebauliches Konzept

Neben dem Bedarf an Bauflächen für Eigenheime bzw. einzeln stehenden Häuser ist in Pegnitz auch ein nicht gedeckter Bedarf an Wohnungen mit unterschiedlicher Größe festzustellen.

Im Geltungsbereich des Deckblatts des Bebauungsplanes können solche Wohneinheiten in Nähe zum Ortszentrum und allen Versorgungseinrichtungen angeboten werden.

Eine innerörtliche Brache kann zu einer neuen, städtebaulich sinnvollen Nutzung überführt werden. Das derzeit in diesem Bereich eher ungeordnete Ortsbild wird durch die neue Bebauung wieder geschlossen.

Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadt Pegnitz.

Der Planungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.335 m².

Im Umgriff des Geländes befindet sich vorhandene Wohnbebauung mit unterschiedlichen Geschosshöhen, die z.T. bereits die hier geplante Geschosshöhe abbilden bzw. diese sogar überschreiten.

Pflanzgebote tragen dazu bei, die neue Bebauung in das Ortsbild einzubinden.

Baulich-räumliches Konzept

Die neu geplante Bebauung stellt einen Lückenschluss innerhalb vorhandener Wohnbebauung dar.

Die aktuell vorhandene gewerbliche Nutzung durch Wohnnutzung abzulösen, ist an dieser Stelle zu begrüßen.

In der Umgebung sind Gebäude mit mehreren Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss zu finden. Die geplante Bebauung mit drei bzw. vier Vollgeschossen mit Flachdach ist hier als gut verträglich zu werten.

Nutzungskonzept

Es sollen zwei Gebäudekörper mit insgesamt 26 Wohneinheiten, davon 9 öffentlich geförderte Sozialwohnungen, sowie einer gewerblichen Einheit entstehen.

Zur Sicherstellung der Umsetzung sowie der Bindung der bedarfsanerkannten Wohnungen für den geförderten sozialen Wohnungsbau ist zwischen der Stadt Pegnitz und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Verkehrskonzept

Die Erschließung erfolgt über die Sauerbruchstraße, die Friedrich-Englhardt-Straße sowie die Jakob-Dittrich-Straße.

Erforderliche Pkw-Stellplätze werden in ausreichendem Umfang sowohl oberirdisch wie auch als Tiefgarage angeboten.

Grün- und Freiflächenkonzept

Das Planungsgebiet wird mit hochstämmigen Laubbäumen begrünt. Im Innenhof der Gebäude entsteht eine nutzbare Freifläche.

4 Verfahrenswahl und Verfahrensablauf

Die Änderung erfolgt nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Dieser dient der "Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung".

Die weitere Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Größe der Umgriffsfläche von weniger als 20.000 m². Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 sind Flächen unter 20.000 m² vom naturschutzrechtlichen Ausgleich freigestellt. Ebenso entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren abgewickelt.

Aufstellungsbeschluss:

Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit:

Reguläre Beteiligung der Behörden:

Behandlung der Stellungnahmen:

Satzungsbeschluss der Gemeinde:

5 Rechtliche Vorgaben

Die (zum Satzungsbeschluss) gültigen Fassungen der Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch BauGB vom 23.06.1960 mit Änderung vom 20.10.2015
- Baunutzungsverordnung BauNVO vom 26.06.1962 mit Änderung vom 11.06.2013
- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30.11.1993 zuletzt geändert am 07.08.2018 in der Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom 01.03.2010 mit Änderung vom 11.02.2017
- Bayerische Bauordnung BayBO vom 01.07.2013, mit Änderung vom 01.02.2021

Pläne:

- Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan „Katzenstein“ einschl. seiner planerischen und textlichen Festsetzungen, M 1:500

Aufgestellt: 08.04.2022

Ursula Barth, Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin