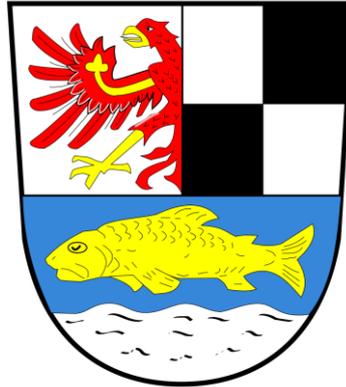


**Stadt Pegnitz
Landkreis Bayreuth**



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

Begründung

**Entwurf: 08.04.2022
Endgültige Fassung vom 07.07.2022**

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', is written over a horizontal dotted line.

.....
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

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

- Verdichtetes und platzsparendes Bauen werden ermöglicht.

Das Gelände ist in privatem Besitz. Der Eigentümer will hier Gebäude entwickeln, die neben einer sozialen Einrichtung Wohnungen (zum Mieten und Kaufen) in unterschiedlichen Größen anbieten werden.

Verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplans „Katzertstein“ für den Planungsbereich stehen einer sinnvollen Weiterentwicklung des Geländes aktuell jedoch leider entgegen.

So muss 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 „Katzertstein“, 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 „Katzertstein“ 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 im Innerort, im Innenbereich.

2 Geltungsbereich und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet des Deckblatts umfasst ca. 2.345 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 stehende 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. 2.345 m².

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

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 sowie einer gewerblichen Einheit entstehen.

Verkehrskonzept

Die Erschließung erfolgt über die Sauerbruchstraße, die Friedrich-Enghardt-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:	13.04.2022
Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit:	16.05.2022 bis 17.06.2022
Reguläre Beteiligung der Behörden:	16.05.2022 bis 17.06.2022
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
- 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 / 07.07.2022

Ursula Barth, Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin