

# Gemeinde Mitterteich

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Links der Großbüchlberger Straße / Erbstraße“ der Stadt Mitterteich

12.09.2011

### BEGRÜNDUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern:  
279, 280, 281, 283, 283/1 - 283/24, 283/35- 283/43, 285, 286, 287, 289, 291, 293,  
296, 296/2 - 296/4, 297, 298, 300, 301, 349/6 (Teilfläche), 938/15



Planfertiger:

Bayerische Landessiedlung GmbH  
Bahnhofstrasse 29  
95444 Bayreuth  
Telefon 0921/7842-0  
Telefax 0921/7842-20  
[standortentwicklung@bls-bayern.de](mailto:standortentwicklung@bls-bayern.de)

## **A. Begründung aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 15.10.1999**

### **ANLASS UND ZIELE**

Die Stadt Mitterteich verfolgt im Rahmen der Altstadtsanierung langfristig verschiedene Ziele:

- Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnangebotes in der Altstadt durch bauliche Ergänzung am Rand der Altstadt
- Entlastung der Straßen und Parkplätze von einem Übermaß an ruhendem Verkehr

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Grundstücke bieten die Chance, wesentlich zur Erreichung dieser Ziele beizutragen, indem hier folgende Maßnahmen verwirklicht werden können:

### **VERKEHR**

- Einrichtung eines zentralen Parkplatzes am Rande der Altstadt, um durch Aufnahme von Dauerparkern Marktplatz und Vorstadt zu entlasten.
- Kurze Anbindung durch Fußwege in verschiedene Richtungen trägt nicht nur zur Akzeptanz des Parkplatzes durch gute Erreichbarkeit bei:  
Die Einrichtung eines Fußwegenetzes durch das Stadtgebiet, unabhängig von Verkehrsstraßen, erhöht die Erlebnisqualität und erleichtert auch den Verzicht auf das Auto. Vor allem die vorgesehene Anbindung des Baugebietes an die Vorstadt über das Anwesen Nr. 18 könnte nach Süden weitergeführt werden zum Seibertsbach; von hier aus bis zum Stadtpark und zum Bahnhofsgebäude, wie in der vorangegangenen Erweiterung der Vorbereitenden Untersuchung aufgezeigt wurde.
- Die bestehende Engstelle an der Großbüchlberger Straße von Haus Nr. 4-8 (Engstelle mit 6m Breite) soll auch im Hinblick auf das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen durch die Ausweisung des Baugebietes „Links der Großbüchlberger Straße“ beseitigt werden.

### **WOHNEN UND ARBEITEN**

- Dem gestiegenen Wohnbedarf kann nicht nur durch Ausweisung neuer Baugebiete Rechnung getragen werden, sondern auch durch maßvolle Verdichtung in der Stadt. Dazu zählen sowohl Sanierung und Erweiterung von vorhandenen Gebäuden (auch Dachausbau), als auch Nachverdichtung von bereits gebauten Gebieten. Die vorgesehenen Doppelhäuser bieten Wohnraum in grüner und zentraler Lage.

- Durch die Erschließung von der Großbüchlberger Straße aus können die langgestreckten Grundstücke an der Vorstadt rückwärtig erreicht werden; das bedeutet eine wesentliche Verbesserung gegenüber der jetzigen Situation. Bei einer Verstärkung der gewerblichen Nutzung ist auf eine Begrenzung der Immissionen, vor allem des Lärmes wegen der angrenzenden Wohnbebauung (WA) zu achten.
- Die Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch den Parkplatz ist durch geeignete Maßnahmen (Bepflanzung, Nebengebäude, geschlossene Zäune in Grenzen zu halten.

## **B. Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes**

### **1 Planungsanlass**

Die Stadt Mitterteich möchte folgende verkehrstechnische Änderungen durchführen:

- Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 283/5, 283/4, 283/3 und 283/2 der Gemarkung Mitterteich soll anstelle einer Wohnbebauung eine Bebauung als Garagenhof zugelassen werden, um den Bedarf an überdachten Stellplätzen bzw. Garagen gerecht zu werden.
- die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz auf Fl.-Nr. 283/23, Gemarkung Mitterteich, entfällt und wird als überbaubare Fläche festgesetzt um ebenfalls den erweiterten Bedarf an Garagenneubauten zu decken;
- Auf Fl.-Nr. 297 (teilweise), Gemarkung Mitterteich, werden bisherige private Grünflächen als Parkplätze ausgewiesen, um den erhöhten Bedarf an PKW-Stellplätzen zu entsprechen;

Alle Festsetzungen darüber hinaus bleiben unverändert.

### **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den ursprünglichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans der 1. Änderung.

### **3 Planungsrechtliche Situation**

In der zweiten Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung berührt. Da der Bebauungsplan eine Nachverdichtung der Innenentwicklung darstellt, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden.

Die Bürger haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung der zweiten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, sich über die Folgen der

Änderung zu informieren und ihre Stellungnahmen in das Planverfahren einzubringen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der Prüfung der Ausgleichspflichtigkeit der Bebauungsplanänderung abgesehen.

#### **4 Ausgleichsmaßnahmen**

Im beschleunigten Verfahren wird von der Ausgleichspflichtigkeit der Bebauungsplanänderung abgesehen.

#### **5 Sonstiges**

Sämtliche Altlasten im Geltungsbereich sind bereits saniert worden. Es sind keine weiteren Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten bekannt. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte für Bau- und Bodendenkmäler.

aufgestellt:

Bayreuth, den 11.02.2011  
Bayerische Landessiedlung GmbH  
Lotze

