

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 2/17
"Bereich Leuschner-, Röntgen-, Ludwig-Thoma-Straße"
(Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/00)"

1. Planinhalt

In Bayern steigt der Bedarf an normalem Wohnraum für Geflüchtete. Nachdem der jüngste Flüchtlingsstrom in Deutschland abgenommen hat und die Belegung in den Erstaufnahmeeinrichtungen zurückgeht, müssen jetzt zunehmend anerkannte Asylbewerber in den Städten und Gemeinden untergebracht werden - eine Herausforderung vor allem für die Ballungszentren und kreisfreien Städten, somit auch für die Stadt Bayreuth.

Der Freistaat Bayern ist Eigentümer der Flurstücke 1681 und 1681/2 der Gemarkung Bayreuth zwischen Ludwig-Thoma-Straße, Röntgenstraße und Leuschnerstraße. Bereits im Jahr 2016 ist ein Geschoßwohnungsbau an der Leuschnerstraße errichtet worden. Jetzt soll das letzte Baugrundstück an der Ludwig-Thoma-Straße bebaut werden. Problematisch ist jedoch, dass hier gemäß Bebauungsplan Nr. 3/00 ein Mischgebiet festgesetzt und Wohnen an der Ludwig-Thoma-Straße nicht zugelassen ist. Aufgrund der aktuellen Nutzung im flächenmäßig sehr kleinen Planbereich kann ein derartiges Mischverhältnis nicht erreicht werden. Vor dem Hintergrund des aktuellen Handlungsbedarfs ist die Art der baulichen Nutzung jetzt nicht mehr im Bebauungsplan geregelt. D.h. aus einem qualifizierten Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB geworden.

Weiterhin werden Maßnahmen für den Schallschutz direkt an der stark frequentierten Ludwig-Thoma-Straße vorgeschrieben, um für die jetzt zulässige Nutzung „Wohnen“ gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten bzw. zu ermöglichen.

2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 2.5.2017 bis einschließlich 30.5.2017 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 7 vom 28.4.2017). Es gingen einige Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange ein (keine Stellungnahme von Privatpersonen), die nur zu wenigen Planänderungen führten; z. B.

- Verschiebung des südöstlichen Baufensters an der Ludwig-Thoma-Straße um 5 m nach Süden um drei große Linden zu erhalten;

- Festsetzung der besonders wertvollen Bäume, z. B. Maulbeerbaum.

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.10.2017. bis einschließlich 23.11.2017 statt (Amtsblatt Nr. 16 vom 13.10.2017). Es gingen Stellungnahmen nur von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein (keine Stellungnahme von Privatpersonen), die folgende inhaltliche Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs erforderte:

- Die Festsetzung zur Art der Nutzung wurde ersatzlos gestrichen.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 18.6.2018. bis einschließlich 18.7.2018 statt (Amtsblatt Nr. 8 vom 8.6.2018). Es gingen Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange und von einer Privatperson ein, die aber keine inhaltliche Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs erforderte.

3. Umweltprüfung

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Mit dieser Planung werden auf bisher unbebauten Flächen Wohn- und Geschäftshäuser zulässig gemacht.

Der Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt und entspricht den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit entfällt die nach Ziff. 18.8 i. V. m. 18.7.1 Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vorgeschriebene allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 17 Abs. 2 Satz 2 UVPG).

Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert:

- a) Schutzgüter Fläche/Boden geringe Erheblichkeit

Es werden im B-Plan keine zusätzlichen Baufenster festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bleiben ebenfalls unberührt. Es werden Flächen für Nebenanlagen einschließlich deren Zu- und Ausfahrten festgesetzt um die unbebaute Fläche im Inneren des Baugebiets zu erhalten. Die Festsetzung der Tiefgaragen ist entfallen.

- b) Schutzgut Wasser geringe Erheblichkeit

Mit der kompakten Bauweise (bei max. IV Vollgeschossen im Osten) wird die Grundwasserneubildung nicht negativ verändert. Durch die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen und die Aufgabe der Tiefgaragen-Festsetzung werden die negativen Auswirkungen auf das Grundwasser abgemildert.

- c) Schutzgut Klima/Luft geringe Erheblichkeit
 Durch die offene und kompakte Bauweise i. V. m. den großzügig bemessenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zentrum des Baugebiets, werden die Auswirkungen auf Luft und Klima gemindert.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen geringe Erheblichkeit
 Es werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen im inneren Bereich des Geltungsbereichs bewahrt.
 Es werden 3 Bestandsbäume im Osten des Plangebiets durch die Platzierung des südöstlichen Baufensters erhalten.
 Im Plangebiet ist kein Biotop kartiert.
- d) Schutzgut Mensch (Erholung) geringe Erheblichkeit
 Die Grünanlage mit Erholungscharakter zwischen den Gebäuden bleibt erhalten
- e) Schutzgut Mensch (Lärm) geringe Erheblichkeit
 Durch die Ludwig-Thoma-Straße im Osten ist eine Vorbelastung durch Verkehrslärm vorhanden (ca. 10.000 Kfz/24 h). Die Bauflächen entlang der Ludwig-Thoma-Straße liegen im Lärmpegelbereich V (71 bis 75 dB(A)). Aus diesem Grund sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989), entsprechend dem für die jeweilige Fassade gekennzeichneten Lärmpegelbereich, passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Verkehrslärm zu treffen.
- f) Schutzgut Landschaft geringe Erheblichkeit
 Während der Bauphase ist mit geringfügigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baugerüste, Baukräne, Baufahrzeuge und Erdbewegungen zu rechnen. Die geplante Neubebauung liegt in einem landschaftlich nicht besonders sensiblen Bereich.
- g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter nicht betroffen
 Im Plangebiet befindet sich im Westen ein denkmalgeschütztes Wohngebäude. Nördlich des Geltungsbereichs ist ein weiteres Gebäude unter Denkmalschutz (Studiobühne). Eine Beeinträchtigung beider Denkmäler bzw. weiteren Kultur- und Sachgütern ergibt sich durch die Neuplanung nicht.

Ein ökologischer Ausgleich ist aufgrund der bisherigen städtebaulichen Nutzung mit geplantem Erweiterungsbau im Südosten, dessen Eingriff heute schon planungsrechtlich zulässig ist, nicht erforderlich. Es entsteht kein neuer Eingriffstatbestand gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

4. Planungsalternativen

Es ergibt sich durch den Bestand und die erhaltenswerten Grünstrukturen im Geltungsbereich wenige Möglichkeiten der städtebaulichen und grünordnerischen Konzeption an diesem innerstädtischen Standort. Denkbar ist, dass ein nicht flächenintensiver Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieb die Art der Nutzung prägt. Lager- und Produktionsflächen wären allerdings auf diesen Flächen wegen des benachbarten Wohnens eher ungeeignet.

Stadtplanungsamt: