

## **Begründung**

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 1  
"Mischgebiet Karl - von - Linde - Straße"  
(Parallelverfahren)

### **Veranlassung und Planziel**

Zur Abstufung der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Gewerbegebiet Glocke soll der Bereich westlich der Kleingartenanlage bis zur Karl-von-Linde-Straße von Gewerbegebiet in Mischgebiet umgewidmet werden. Die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen sind im Zuge des Verfahrens im einzelnen noch zu klären.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan - Änderungsverfahrens Nr. 1 wird begrenzt durch

- die Karl - von - Linde - Straße im Norden und Westen
- die Flurstücke 1715/6 und 3346 im Süden (Grünland)
- die Kleingartenanlage Glocke im Osten

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Flurnummern

1715, 3346/5 und 3346/3.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 17360 m<sup>2</sup> (ca. 1,7 ha).

### **Vorhandene Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan vom 23. 05. 2009 stellt hier Gewerbegebiet dar.

### **Erschließung, Verkehr, Versorgung**

Der Planbereich wird überörtlich durch die Justus - Liebig - Straße und die Spitzwegstraße erschlossen, die im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraßen dargestellt werden. Eine Erschließung von Süden ist in naher Zukunft nicht realisierbar. Die Karl - von - Linde - Straße ist eine Erschließungsstraße von örtlicher Bedeutung.

### **Auswirkungen**

Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz) im Bereich der künftigen Wohnnutzung.

## **Umweltbericht**

### **Einleitung**

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Planänderung

Durch die geplante Auslagerung des vorhandenen Speditionsbetriebes verändert sich die künftige Struktur des Gewerbegebietes Glocke. Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche westlich der Kleingartenanlage Glocke wird für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr in Anspruch genommen. Hierdurch ergibt sich eine neue Gliederung für die Nutzungen Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen und Dauerkleingärten, die der städtebaulichen Neuordnung bedarf.

Im Zuge der geplanten Umwidmung von bisherigen Gewerbeflächen in Mischgebiet sind die derzeitigen und geplanten Immissionsbelastungen zu untersuchen.

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung:

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung werden die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung verfolgt. Die neue Gliederung der Nutzungen orientiert sich an den Zielen einer verbesserten städtebaulichen Ordnung für bzw. durch das Gewerbegebiet Glocke. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier die Immissionsschutzgesetzgebung und die BBodSchV zu berücksichtigen. Bei der Planung sind für den Verkehrslärm und die betriebsbedingten Lärmemissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" relevant.

Einschränkende Aussagen der Regionalplanung sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung:

### **SCHUTZGUT BODEN**

Nach der Geologischen Karte von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt, ist im Plangebiet Mittlerer Burgsandstein vorherrschend (Sandstein in Verzahnung mit überwiegend rotem Tonstein). In der Ebene ist von einer Talfüllung auszugehen. Das Plangebiet befindet sich von Nord nach Süd in ansteigender Lage (352 bis 364 m üNN).- Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Gewerbegebiet und im Hinblick auf die vorhandene Nutzungsstruktur erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die geplante Wohn- und Gewerbebebauung eines Mischgebietes - wenn überhaupt - nur unwesentlich. Daher ist hier von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **SCHUTZGUT WASSER**

Das Baugebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die bebauten Grundstücke des Planbereiches mit gewerblichen Nutzungen weisen eine

hohe Grundstücksversiegelung auf. Als Ausgleich wurde eine Regenrückhaltung angelegt. Gegenüber dem aktuellen Planstand (GE im wirksamen FNP) wird mit der geplanten FNP-Änderung kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser vorbereitet.

#### SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Die zur Zeit noch offene landwirtschaftliche Nutzfläche in Hanglage ist stadtklimatisch Bestandteil eines Freilandklimatops mit Bezug zu thermischen Lastflächen. Durch die geplante Umwidmung der Fläche kann die vormals zulässige Nutzung hinsichtlich GRZ, GFZ und der Höhenentwicklung erheblich reduziert werden, so dass zu den benachbarten Kleingärten und der daran anschließenden Wohnbebauung eine ökologisch wirksamere Abstufung entsteht. Die Planung ist hinsichtlich einer Beeinflussung des Stadtklimas von geringer Bedeutung, eine teilweise Flächenumwidmung von GE in MI nicht mit negativen Auswirkungen auf das Kleinklima verbunden.

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird gegenüber der bisherigen planungsrechtlich zulässigen Situation nicht weiter eingeschränkt. Es handelt sich bei der FNP-Änderung um ein Vorhaben von geringer Umwelterheblichkeit.

#### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOUNG; LÄRMIMMISSIONEN)

Die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung sind im weiteren Verfahren durch eine schalltechnische Untersuchung zu klären. Die Lärminderungsplanung im Zuge der Bauleitplanung führt zu einer Lärmreduzierung. Es ist insgesamt eine geringe Erheblichkeit anzustreben.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die geplante Gliederung der Nutzungen führt auch landschaftlich zu einer Verbesserung der Gebietsabstufung und im Hinblick auf die Stadtgestaltung zu einer Gebietsaufwertung. Durch die Begrünung der Siedlungsränder ist insgesamt von einer geringen Umwelterheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Die vorhandenen Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Zwischen den vorhandenen Einkaufseinrichtungen an der Karl-von-Linde-Straße und den Kleingartenanlagen stellt das künftige Wohngebiet eine sinnvolle und verträgliche Ergänzung des vorhandenen Siedlungsraumes dar.

#### WECHSELWIRKUNGEN

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind die Schutzgüter bei der Bauleitplanung entsprechend zu beachten.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens wäre im wirksamen FNP weiterhin als GE dargestellt mit landwirtschaftlicher Zwischennutzung.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden: Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, wasserdurchlässige Bodenbeläge

Schutzgut Wasser: Ordnungsgemäße Entwässerung

Schutzgut Klima / Luft, Tiere und Pflanzen: Grünordnungsplanung, Verwendung von festen Brennstoffen planungsrechtlich ausschließen,

Schutzgut Mensch: Immissionsschutz durch Anordnung, Höhe und Gestaltung der Baukörper, Errichtung von begrünten Lärmschutzwänden

Schutzgut Landschaft:

Festsetzungen zur Baugestaltung und zur Grünordnung

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Städtebauliche Aufwertung des Gebietscharakters

#### Ausgleich

Unter Hinweis auf § 1a Abs. 3 BauGB ist ein externer Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der Nutzungsänderung zulässig waren.

#### Alternative Planungsmöglichkeiten

Gewerbliche Nutzungen für Handel, Dienstleistung, Büro, Verwaltung, Handwerk, kulturelle, soziale und sportliche Einrichtungen

#### Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse erfolgte verbal argumentativ und ist inhaltlich noch nicht abgeschlossen.

#### Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

##### Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Die Umwidmung von Gewerbegebiet in Mischgebiet ist immissionsschutzrechtlich im weiteren Verfahren zu untersuchen. Die künftige Neuordnung im Gewerbegebiet Glocke bietet städtebaulich die Chance zu einer Verbesserung der Nutzungsstruktur und stadträumlichen Gestaltung.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Stadtplanungsamt: