

**Bebauungsplanverfahren Nr. 2/19
„Wohnen und Arbeiten in Moritzhöfen“**

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 06.03.2023

Inhalt

1.	Planerfordernis und Zielintention	2
2.	Plangebiet.....	4
2.1.	Lage	4
2.2.	Bestand und Topografie	5
2.3.	Geltungsbereich	5
2.4.	Kenndaten der Planung.....	6
3.	Planungsrecht.....	6
3.1.	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben.....	6
3.2.	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)	8
3.3.	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)	8
3.4.	Verfahren.....	9
4.	Planungsinhalt.....	11
4.1.	Art der baulichen Nutzung	15
4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.3.	Bauweise, Baugrenzen	18
4.4.	Fläche für den Gemeinbedarf.....	19
4.5.	Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Starkregen dienen.....	19
4.6.	Maßnahmen und technische Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung solarer Energie .	19

4.7.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften	20
4.8.	Verkehrsflächen.....	22
4.9.	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	24
4.10.	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung.....	24
4.11.	Grünflächen, Grünordnung und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	25
4.12.	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	25
4.13.	Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	27
4.14.	Kennzeichnung	27
4.15.	Hinweise	27
5.	Rechtsgrundlagen.....	29
6.	Anlagen der Begründung.....	30

1. Planerfordernis und Zielintention

Ziel der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung eines bisher stadtfunktional untergenutzten Gebiets. An dem innenstadtnahen Standort in Moritzhöfen soll auf Flächen, die sich großteils im Eigentum des Freistaates befinden, ein neues urbanes Quartier entstehen. Mit einer hohen baulichen Dichte sollen vorhandene Flächenpotenziale im Innenbereich planerisch genutzt und mit der geplanten Art der baulichen Nutzung neuer Wohnraum geschaffen werden. Vor dem Hintergrund des aktuell angespannten Wohnungsmarktes in der Stadt Bayreuth wird die Initiative des Grundstückseigentümers zur Entwicklung des Areals auf dem Grundstück der ehemaligen Röhrenseekaserne zwischen Ludwig-Thoma-Straße und Leibnizstraße durch die kommunale Planung aufgegriffen und eine Nachverdichtung planerisch umgesetzt. Ein besonderer Schwerpunkt liegt bei der Flächenentwicklung auf dem geförderten Wohnungsbau. Der Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum steigt in den nächsten Jahren in der Stadt Bayreuth erheblich. Bis 2026 werden mehr als 650 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen, innerhalb der nächsten 5 Jahre sind es mehr als 800 Wohnungen. Durch das Bebauungsverfahren können in einer attraktiven Innenstadtlage dringend benötigte

sozial geförderte Wohnungen entstehen und somit den Wegfall zumindest teilweise kompensieren.

Es soll ein Wohnquartier für „Wohnen in allen Lebensphasen“, also für verschiedene Zielgruppen, entstehen. Ergänzend zur Wohnnutzung sollen in dem bisher baulich deutlich untergenutzten Areal Entwicklungsmöglichkeiten für Einrichtungen des Freistaates (Sozialgericht, Verwaltungsgebäude, Parkhaus) geschaffen werden.

Geplant ist das Quartier in Form der Baugebietskategorie Urbanes Gebiet (MU). Nutzungsschwerpunkt ist das Wohnen mit knapp 400 neuen Wohnungen sowie ergänzende Einrichtungen für die Bewohner des Stadtteils. So sind soziale und gewerbliche Nutzungen als „Nutzungsrahmen“ um den geplanten Quartiersplatz, das Sozialgericht, ein Verwaltungsgebäude und eine KITA mit dazugehörigen Freiflächen vorgesehen. Die Gebietsentwicklung soll dabei mit einem hohen städtebaulichen und freiraumplanerischen Anspruch sowie immissions- und umweltschutzrechtlich verträglich erfolgen.

Um diese angestrebten Ziele erreichen zu können, wurde ein interdisziplinärer Wettbewerb mit Teams aus Stadtplanern, Architekten und Landschaftsarchitekten durchgeführt. Auf diese Weise wurden verschiedenste Planungsalternativen geprüft und die beste Lösung für den Standort gefunden. Der aus dem Siegerentwurf entstandene Masterplan dient dabei als Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 2/19 „Wohnen und Arbeiten in Moritzhöfen“.

Der Neuordnung der Flächen liegen folgende Vorstellungen zugrunde:

Der besondere Fokus liegt beim Wohnungsbau und hier auf dem geförderten Wohnungsbau (90% EOF bzw. eines etwaigen staatlichen Nachfolgemodells + 10% freifinanzierter Wohnungsbau). Um ein Quartiersleben zu ermöglichen und die neuen Nutzungen in den Stadtteil verträglich zu integrieren, ist als „Herzstück“ des städtebaulichen Entwurfes ein Quartiersplatz geplant, der durch eine hohe Aufenthaltsqualität geprägt sein soll.

Die im Erdgeschossbereich des Platzes vorgesehenen Nutzungen, wie ein Quartierszentrum/-büro mit ergänzenden sozialen Angeboten, der geplanten KITA und gewerblichen Nutzungen (Café/Einzelhandel) sollen der Versorgung der zukünftigen Bewohner des Quartiers dienen. Mit dem zentralen

Platz verbunden werden öffentliche Fuß- und Radwege, die das Areal sowohl mit der Stadtmitte als auch mit dem Röhrensee vernetzen.

Die Bebauung der bisher größtenteils als Parkplatz genutzten Fläche erfordert eine Neustrukturierung der Parksituation für die bisherigen und für die zukünftigen Parkplatznutzer. Um die erforderlichen Stellplätze innerstädtisch und flächensparend unterbringen zu können, wird an der Ludwig-Thoma-Straße Planungsrecht für ein Parkhaus mit möglichen rd. 250 Stellplätzen sowie ergänzend für Tiefgaragen unterhalb der Bauflächen (Gebäudeblocks) geschaffen. Südlich angrenzend an das Parkhaus sind die Stellplätze vorgesehen, die für die KITA und die anderen, den Quartiersplatz umgebenden Nicht-Wohnnutzungen erforderlich sind. Damit kann das Gebiet weitestgehend autofrei gehalten werden.

Das Gebäude des Sozialgerichts soll erhalten werden. Die Freianlagen können teilweise überplant werden. Das Verwaltungsgebäude der Autobahn GmbH wird zurückgebaut. Die Planung sieht ein Baufenster vor, um östlich des Sozialgerichts ein neues Verwaltungsgebäude errichten zu können.

2. Plangebiet

2.1. Lage

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Altstadt und ist umgeben von drei öffentlichen Straßen: Ludwig-Thoma-Straße im Westen, Leibnizstraße im Süden und Peter-Rosegger-Straße im Osten. Verkehrstechnisch erschlossen wird das Gebiet über die Ludwig-Thoma-Straße und die Leibnizstraße.

Auf der Westseite der Ludwig-Thoma-Straße liegt die International Police Association (IPA) Verbindungsstelle Bayr. e.V., die Polizeiinspektion Bayreuth Land und die Kriminalpolizeiinspektion Bayreuth mit den dazugehörigen Freiflächen. An der Kreuzung Ludwig-Thoma-Straße/Leibnizstraße stehen Wohngebäude zum Teil mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss. An der Ecke Leibnizstraße/Moritzhöfen wird der Geltungsbereich städtebaulich prägnant von einem 8-geschossigen Wohngebäude begrenzt.

Entlang der Peter-Rosegger-Straße befinden sich auf der Ostseite ausschließlich Wohngebäude.

In fußläufiger Entfernung (ca. 280m) zum Quartiersplatz liegt der Zugang zum Naherholungsgebiet „Röhrensee“ mit seinen Freizeitangeboten und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Gegenüber der Kriminalpolizeiinspektion Bayreuth liegt die Bushaltestelle Leibnizstraße, die von den Buslinien 312 und 314 bedient wird.

Diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen nördlich, unter anderem am Wittelsbacherring (Nahversorgungszentrum Birken/Wittelsbacherring), und sind in ca. 600 m Entfernung fußläufig erreichbar. Südlich des Planungsgebiets liegen weitere Einzelhandelseinrichtungen in fußläufiger Entfernung.

2.2. Bestand und Topografie

Nach der „Geologischen Karte“ von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Umweltatlas Bayern), ist im Plangebiet ausschließlich Mittlerer Burgsandstein vorhanden.

Das fast vollständig versiegelte und in kleinen Teilbereichen überbaute Gelände fällt geringfügig in Richtung Norden ab und weist in der Fläche keine nennenswerten Geländebewegungen auf. Ein mit einer Mauer gefasster Höhengsprung liegt zwischen der Grundstücksgrenze im Osten und der Peter-Rosegger-Straße.

Das Gelände befindet sich östlich der Ludwig-Thoma-Straße auf 345 m ü. NN.

Bestandsgebäude sind das Sozialgericht und die Verwaltung der Autobahn GmbH und 2 Wohngebäude und ein Nebengebäude mit einem großflächig versiegelten Bereich an der Leibnizstraße.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit, abgesehen von dem geringen Anteil der überbauten Fläche, überwiegend als Parkplatz genutzt.

2.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 2/19 „Wohnen und Arbeiten in Moritzhöfen“ hat eine Größe von ca. 3,39 ha und wird begrenzt durch

- den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 2/69 im Norden,
- die Peter-Rosegger-Straße und Wohngebäude im Osten,
- die Leibnizstraße im Süden und
- die Ludwig-Thoma-Straße im Westen.

Er umfasst die Flurstücke mit den Nummern (TF = Teilfläche):

1656; 1656/6; 1656/7; 1671 TF; 1675 TF der Gemarkung. Bayreuth.

2.4. Kenndaten der Planung

Urbanes Gebiet (MU)	2,46 ha
- davon private Fuß- und Radwege 0,04 ha	
- davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche 0,05 ha	
- davon Gebäude / Wohnen 1,12 ha	
- davon Bestand 0,14 ha	
Gemeinbedarf (KITA)	0,1 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	0,36 ha
Öffentlicher Fuß- und Radweg	0,09 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,3 ha
Verkehrsbegleitgrün	0,08 ha

Gesamtfläche des Geltungsbereichs 3,39 ha

3. Planungsrecht

3.1. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) werden folgende landesplanerische Vorgaben als Grundsätze (G) und als Ziele (Z) getroffen, welche für den Bebauungsplan relevant sind:

Siedlungsstruktur:

- Flächensparen (3.1, G): Bauflächen sollen demnach als nachhaltige Siedlungsentwicklung ausgewiesen werden, dabei soll der demographische Wandel und seine Folgen besonders berücksichtigt werden. Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (3.2, Z): In Siedlungsgebieten sind möglichst vorrangig vorhandene Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Wenn solche Potentiale nicht vorhanden sind, können ausnahmsweise andere Flächen verwendet werden.
- Vermeidung von Zersiedelung (3.3, G): Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden, ebenso wie eine ungegliederte Siedlungsstruktur.

Der Regionalplan Oberfranken-Ost (5) greift sämtliche Grundsätze und Ziele des LEP auf und entwickelt diese weiter für die jeweilige Region. Folgende wesentliche regionalplanerische Zielsetzungen sind im Rahmen dieses Verfahrens betroffen:

- Überfachliche, allgemeine Ziele (RP: A I. 1-Z): „Die Region Oberfranken-Ost soll insgesamt und in ihren Teilräumen so entwickelt werden, dass ihre Vorzüge langfristig erhalten und zugunsten der Bevölkerung und der Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt in der Region eingesetzt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Ressourcen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt, das kulturelle Erbe, die Kenntnisse und Fähigkeiten der Bevölkerung gesichert und ebenso wie die Mittlerfunktion in Deutschland, zur Tschechischen Republik und zu den Ländern Osteuropas, verstärkt für die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region nutzbar gemacht werden“.
- Fachliche Ziele, Siedlungswesen/ Siedlungsstruktur (RP: B II. 1.3, 1.4, 1.5 - Z): „In den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach und Marktredwitz/ Wunsiedel soll die Siedlungsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen dem jeweiligen zentralen Ort und den übrigen Gemeinden erfolgen. In den ländlichen Teilräumen der

Region, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, soll die Siedlungsentwicklung zur Stärkung der zentralen Orte sowie der Entwicklungsachsen beitragen. Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere im Bereich des Entwicklungsachsen-Abschnitts Bayreuth-Kulmbach (Region Oberfranken-West [sic!]) entgegengewirkt werden.“

Die vorliegende Bauleitplanung trägt den Grundsätzen der Raumordnung Rechnung und ist den Zielen der Raumordnung (LEP Bayern, Regionalplan Oberfranken-Ost) gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/19 erstreckt sich auf eine Fläche im planungsrechtlichen Innenbereich, für die eine höhere bauliche Dichte bei gleichzeitig hoher städtebaulicher und freiraumplanerischer Qualität angestrebt wird. Mit dieser Bauleitplanung wird somit Innenentwicklung und Flächenrecycling betrieben und die Nutzbarkeit für eine höherwertige Funktion der Flächen (Urbanes Gebiet) geschaffen. Die aktuelle Zweckbestimmung vorwiegend zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird durch den Bebauungsplan geändert und ermöglicht dadurch eine baulich intensivere und stadtfunktional wertvollere Nutzung dieser innerstädtischen, untergenutzten Fläche.

3.2. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Für das gegenständliche Areal ist im wirksamen Flächennutzungsplan im Süden „Mischgebiet“ sowie im Norden „Flächen für den Gemeinbedarf, Art Verwaltung“ dargestellt.

3.3. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 3 BauGB (Re. vom 06.08.1905 Nr. 16444 am 22.09.1905 Akt Nr. 59), in dem Baugrenzen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen Ludwig-Thoma-Straße und Leibnizstraße liegen. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich bisher im Übrigen nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

3.4. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nutzbarmachen einer Teilbrache im Innenbereich, Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen, Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt werden:

- Der Bebauungsplan ermöglicht eine baulich intensivere Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche. Das Grundstück, das in seiner ursprünglichen Zweckbestimmung (vorwiegend Stellplatzanlage) untergenutzt ist, wird für einen neuen Gebrauch umgewidmet. Es wird Flächenrecycling betrieben;
- Der Bebauungsplan vermeidet durch eine höhere bauliche Dichte eine Neuversiegelung der Landschaft am Ortsrand (Innenentwicklung vor Außenentwicklung);
- Es wird eine überbaubare Grundfläche von weniger als 70.000 m² im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt (bei Überschreitung bis 70.000m² ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs.1 Nr. 2 erforderlich). Aufgrund einer überbaubaren Grundfläche von mehr als 20.000 m² sind die Kriterien des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB einschlägig und eine Vorprüfung des Einzelfalls im Bebauungsplanverfahren 2/19 „Wohnen und Arbeiten in Moritzhöfen“ notwendig.

Das Ergebnis dieser Vorprüfung hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) des BauGB wurde für die überschlägige Prüfung herangezogen. Das Umweltamt, dessen Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, ist an der Vorprüfung beteiligt worden. Der § 13a Abs. 1 Nr. 2 ist somit einschlägig und das Bebauungsplanverfahren

kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens wurde gem. § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Bayreuth am 14.04.2022 öffentlich bekanntgegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB abgesehen

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB auch anwendbar, da mit dem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Ebenfalls liegen gem. § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor, und es liegen keine bei der Planung zu beachtenden Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

Bisherige Verfahrensschritte:

17.07.2019

Beschluss Stadtrat:

Aufstellung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Zustimmung zur Planung.

12.03.2021

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 (2021)

**02.09.2019 bis
16.09.2019**

Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Im Rahmen der ersten Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung wurde die Öffentlichkeit vom 02.09.2019 bis 16.09.2019 beteiligt und den vom damaligen Planstand berührten Behörden in der Zeit vom 02.09.2019 bis zum 24.09.2019 die Möglichkeit zur Äußerung gegeben. Es sind 7 Stellungnahmen eingegangen.

Gutachten

Gutachten zu folgenden Themen wurden während des Planungsprozesses in Auftrag gegeben und konnten damit in die vorliegende Planung einfließen:

- Luftbildauswertung Kampfmittel
- Verkehr
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Schallimmission/Lärmschutz
- Boden/Altlasten
- Besonnungs- und Verschattungsstudie

Die Ergebnisse der Gutachten wurden bei der Planung entsprechend berücksichtigt.

4. Planungsinhalt

Mit dem Bebauungsplan-Entwurf soll der Masterplan aus dem Wettbewerbsverfahren umgesetzt und der innenstadtnahe Standort städtebaulich und stadtfunktional aufgewertet werden.

Städtebauliches Konzept:

Grundidee des Masterplans

Der Entwurf nimmt die relevanten Bezüge des heterogenen Umfelds und dessen Räumlichkeit zum Ausgangspunkt für ein eigenständiges Quartier differenzierter Architekturen und Stadtraumqualitäten auf. Das robuste, identitätsstiftende Konzept ermöglicht eine abschnittsweise Entwicklung. Die Wohngebäude orientieren sich um qualitativ gestaltetete Innenhöfe und haben Bezug zum übergeordneten Quartiersplatz, der die Schnittstellenfunktion zum angrenzenden Umfeld schafft und mit hier verorteten sozialen Einrichtungen Anschluss für die Bewohner ermöglicht. Die Hochpunkte setzen stadträumliche Akzente und fassen den städtischen Platz.

Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Leibnizstraße, sowie über die Ludwig-Thoma-Straße. Die Peter-Rosegger-Straße, und damit das östlich gelegene Wohngebiet, wird so wenig wie möglich belastet.

Für Fußgänger und Radfahrer gibt es eine Treppe in Verbindung mit einer Rampe, die das Gebiet zusätzlich über die Peter-Rosegger-Straße erschließt; diese schließt direkt an den zentralen Quartiersplatz an.

Innerhalb des neuen Quartiers liegen die Zufahrten und Eingänge zu den Parkgeschossen möglichst nahe an den Quartiersrändern. Die verkehrliche Erschließung kann so auf das Mindeste reduziert werden und eine qualitätsvolle fußläufige Durchquerung des Quartiers in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung wird sichergestellt.

Die gesamte Anlage soll barrierefrei gem. DIN 18040 errichtet werden. Höhengänge sollen über Rampen überwunden, die Gebäude mit behindertengerechten Fahrstühlen ausgestattet werden, die einen barrierefreien Zugang von der Tiefgarage bis in die Wohnung ermöglichen.

Parkierung

Für die künftige Nutzung erforderliche Stellplätze können entweder in Tiefgaragen unter den einzelnen Baufeldern der Urbanen Gebiete und/oder im Parkhaus (MU2) nachgewiesen werden. Die Planung eröffnet durch diese

Optionen für den ruhenden Verkehr, dass auch Ersatzparkplätze für bisherige Nutzer der Stellplatzanlage geschaffen werden können.

Der Zugang zu den Tiefgaragen unter den Baublöcken soll über die Treppenhäuser möglich sein. Am Arbeits- und Sozialgericht sind im straßenabgewandten Bereich Flächen für Stellplätze vorgesehen und unter dem geplanten Verwaltungsgebäude im UG eine Tiefgarage. Straßenbegleitend zur Ludwig-Thoma-Straße ist eine kompakte Parkgarage mit intensiver Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung hin zur Wohnbebauung vorgesehen, in dem ein großer Teil der für die künftigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze untergebracht werden können. Der Zufahrtsbereich zum Parkhaus ist von Norden oder Westen möglich bei Einhaltung der lärmschutztechnischen Vorgaben. Dass eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der beiden Varianten gewährleistet werden kann, wurde vorab geprüft.

Wohnquartier - Adressierung - Quartiersplatz

Der Quartiersplatz soll zukünftig als öffentlicher Freiraum die drei Wohngebäude mit halböffentlichen Innenhöfen verbinden. Entlang des Quartiersplatzes wird die Möglichkeit für die Realisierung von Flächen für Gewerbe und soziale Einrichtungen wie Quartierszentrum, Café etc. geschaffen. Die öffentliche Freifläche kann somit unmittelbar an die Außenflächen der geplanten zentral verorteten Kindertageseinrichtung anknüpfen.

Die Wohngebäude nehmen die kleinteilige Körnung der im Osten anschließenden Wohnbebauung auf und umschließen geöffnete, identitätsstiftende Wohnhöfe. Die Hochpunkte markieren die Quartierseingänge und umschließen den neuen Quartiersplatz.

Freiraum und Grünraumstrukturen

Der von Süden ankommende Grünkorridor mit den Natur- und Naherholungsräumen Aubach / Röhrensee wird in der Planung aufgenommen und die fragmentarisch bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Ostseite des neuen Quartiers weiterentwickelt. Die Fuß- und Radwegverbindung zwischen Innenstadt und Röhrensee soll somit durch Grünstrukturen flankiert werden.

Es ist das Ziel, in Verbindung mit den intensiv und extensiv begrünten Flachdächern ein zeitgemäßes, stadttökologisch qualitätsvolles Quartier zum Wohnen und Arbeiten mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen zu lassen. Die Innenhöfe der Baufelder sollen zukünftig als attraktive Gartenhöfe für die Bewohner entwickelt werden. Durch eine geplante Zonierung sollen die Höfe mit einer gebäudenahen Vorgartenzone aus niedrigen Sträuchern und Gräsern, die etwas Distanz zwischen privaten und öffentlichen Bereichen schafft, Spielflächen und Möglichkeiten zum Aufenthalt gestaltet werden. Die organisch angelegten Rundwege sollen der sekundären Erschließung der Gebäude bzw. in breiteren Teilbereichen als Aufenthaltsflächen dienen. Für die zentrale Mitte soll eine Wiese mit Blütenbäumen vorgesehen werden. Für jeden Hof ist ein kleiner Spielplatz mit Sand- und Spielgeräten für kleinere Kinder vorgesehen.

Vom östlichen Grünzug ausgehend soll der öffentliche Quartiersplatz intensiv mit Bäumen bepflanzt und überwiegend unversiegelt, mit wassergebundener Oberfläche erstellt werden. Die Abgrenzung soll durch niedrige Hecken erfolgen, um übersichtliche Raumgrenzen zur umliegenden Erschließung zu schaffen. Der multifunktionale Gemeinschaftsplatz soll von den Bewohnern als zentraler Treffpunkt z.B. für Feste, Flohmärkte, Public Viewing etc. nutzbar sein.

Erschließung und Wege

Die Wege innerhalb des Wohnquartiers sind autofrei geplant und sollen durchwegs mit Baum- und Strauchpflanzungen begleitet werden. Gleichzeitig sollen die Hauptwege für Rettungs-, Müllfahrzeuge und temporäre Anlieferungen befahrbar sein.

Besonnung und Verschattung der Freiräume

Die Besonnungsverhältnisse, die infolge der baulichen und freiräumlichen Neuordnung in den Außenräumen des neuen Wohnquartiers in Moritzhöfen zu erwarten sind, ergeben auf dem neuen zentralen Quartiersplatz auch in der Winterzeit eine mehrstündige Besonnungssituation auf Teilflächen. In den während dieser Jahreszeit voraussichtlich weniger genutzten Freibereichen im EG der KITA, sowie in den Gartenhöfen und den Spielplätzen in den

Teilgebieten MU 3 bis MU 5 werden sich jedoch nur geringe und kurz anhaltende Besonnungen einstellen. Die Dachterrasse der KITA wird hingegen auch in der Winterzeit während ca. 6,0 Stunden und überwiegend großflächig besonnt sein. In den Zeiträumen der Tag- und Nachtgleiche sind auf dem neuen Quartiersplatz ausgiebige und langanhaltende Besonnungen festzustellen, die während ca. 7,0 Stunden großflächige Ausmaße erreichen. Auch die Freiflächen der KITA werden in diesen Jahresabschnitten während ca. 8,0 Stunden Besonnung erhalten. In den Gartenhöfen und auf den Spielplätzen in den Teilgebieten MU 3 bis MU 5 werden sich in den Jahresabschnitten der Tag- und Nachtgleiche ebenfalls mehrstündige Besonnungsverhältnisse auf den Teilflächen ergeben, die mindestens 7,0 Stunden erreichen. Aufgrund der Besonnungsszenarien, die in den Sommermonaten in den unterschiedlichen Freiräumen des neuen Quartiers zu erwarten sind, ist festzustellen, dass sich in dieser Jahreszeit in allen Außenräumen und auf allen Freibereichen ausgiebige Besonnungsverhältnisse einstellen werden.

4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 a BauNVO)

Der Plan verfolgt das Ziel, in einem Urbanen Gebiet (MU) im innerstädtischen Bereich verschiedene Nutzungen (Gericht, Verwaltung, Parkhaus, Kindergarten, Quartierszentrum, andere soziale Nutzungen, Einzelhandel, Café etc.), in Verbindung mit Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau zu entwickeln. Hierfür wird auf Flächen, die sich im Eigentum des Freistaats Bayern befinden, das zur Umsetzung erforderliche Baurecht geschaffen. Auf dieser Grundlage werden voraussichtlich ca. 390 Wohneinheiten, größtenteils als geförderter Wohnungsbau im Geschosswohnungsbau entstehen. Dazu kommt ein Grundstück an der Leibnizstraße, welches sich in Privateigentum befindet. Hier sind ebenfalls Nutzungen möglich, die einem Urbanen Gebiet entsprechen. Gleichzeitig wird das Planungsrecht für die vorhandenen Nutzungen, wie dem Sozialgericht und einem Verwaltungsgebäude, erweitert.

Grundsätzlich dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen,

die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 a Abs. 3 BauNVO wie Vergnügungsstätten, sind hier ebenso unzulässig wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um die Qualität des Wohnens sicherzustellen.

In den Erdgeschossbereichen um den Quartiersplatz sind in den mit MU* bezeichneten Zonen ausschließlich soziale, kulturelle Anlagen oder Einzelhandelsbetriebe oder Schank- und Speisewirtschaften oder Gemeinschaftsflächen der Wohnnutzungen oder sonstige nicht soziale gewerbliche Nutzungen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind dem oberirdischen Wohnen dienende, räumlich untergeordnete Nutzungsflächen (z.B. Fahrradabstellflächen, Treppenhaus). Insgesamt muss eine soziale und gewerbliche Nutzung von mindestens 1000 m² in den mit MU* bezeichneten Zonen nachgewiesen werden.

Mit dieser Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den Quartiersplatz als zentralen belebten Platz mit einem Quartierszentrum, Cafés, ggf. Geschäften und Angeboten des täglichen Bedarfs zu definieren.

4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

Gemäß § 17 BauNVO wird in einem MU eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 und eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Orientierungswert empfohlen.

In den MU's ist anstelle einer Geschossflächenzahl eine maximale Geschossfläche von 4.600 m² bis 13.100 m² festgesetzt. Die innerstädtischen Flächenressourcen sollen auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts so verträglich und so effektiv wie nur möglich genutzt werden. Die GRZ liegt hier in der Überbauung der Grundstücke bei einer maximal möglichen GRZ von 0,9. Diese Überschreitung der Orientierungswerte für die GRZ soll hier

möglich sein, da eine Tiefgarage die Baufelder unterbauen können soll (Festsetzung unter Bezugnahme auf § 19 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauNVO). Als Kompensationsmaßnahme für eine GRZ von 0,9 sind 20 % der nicht überbauten Flächen der TGa mit mindestens 100 cm Erdreich zu überdecken (Voraussetzung für Baumpflanzungen). In den Bereichen der MU3 – MU5 ist eine GRZ im Mittel von 0,9 einzuhalten. In Einzelfällen ist eine Überschreitung möglich, wenn an anderer Stelle innerhalb der Bereiche MU 3 – MU 5 ein Ausgleich im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird.

Im Bebauungsplan ist keine Geschossflächenzahl festgesetzt, sondern eine maximale Geschossfläche. Diese ist für die einzelnen MU's festgelegt von 4.600 m² bis 13.100 m². Zur Berechnung wird die oberirdische Geschossfläche in m² herangezogen, die Geschossfläche der Tiefgarage ist nicht mit anzurechnen. Lediglich für MU 2 (Parkhaus) ist keine maximale Geschossfläche, sondern die maximale Wandhöhe festgesetzt.

Die maximal zulässigen Vollgeschosse sind gemäß dem Masterplan abschnittsweise festgesetzt. So wird dem Entwurf des Wettbewerbssiegers Rechnung getragen und die Staffelung der Gebäudeteile als städtebaulich wichtiges Element planungsrechtlich festgesetzt.

Die Gebäudehöhen variieren in den MU 1a,b-6 zwischen IV – VI Vollgeschossen. Im MU 1a ist für das derzeitige Gerichtsgebäude und das Baurecht für die öffentliche Verwaltung die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse mit IV festgesetzt. Das Baufenster im Bereich der als Gemeinbedarf festgesetzten Fläche ist mit maximal III Vollgeschossen festgesetzt. Mit der Höhe wird auf das entlang der Peter-Rosegger-Straße vorhandene Wohnen städtebaulich verträglich eingegangen und gleichzeitig der Quartiersplatz gefasst.

Bei der Festsetzung der Höhen stellt das Planungsrecht für das geplante Parkhaus an der Ludwig-Thoma-Straße (MU 2) eine Ausnahme dar. Hier werden maximale Wandhöhen festgesetzt, die sich auf die im Bebauungsplan definierte Gehwegoberkante beziehen (345 m ü.NN). Das Gebäude darf an der Straße eine maximale Wandhöhe von 15,0 m nicht überschreiten und staffelt sich dann Richtung Osten zum MU 3 über max. 14,0 m bis auf max. 9,5 m ab. Diese Festsetzung entsteht aus den bei einem Parkhaus erforderlichen Staffelgeschossen, die jeweils durch Rampen erschlossen werden. Um gegenüber der Wohnbebauung in MU 3 keine negativen Auswirkungen

zu erzeugen, ist im Osten ein Rücksprung der letzten Gebäudefassade vorgesehen. Zudem wird die äußere Wandfassade an der Ostseite des MU 2 hin zum MU 3 vom EG bis 2. OG bis zum Rücksprung des Gebäudeteils begrünt.

Zur Klarstellung der hier zulässigen offenen Parkgarage im MU 2, kann auf die Definition aus der Garagen und Stellplatzverordnung (GaStellV) §1, Absatz 1 verwiesen werden (*vgl. Seite 23*).

4.3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Es werden Baufelder in Form von Baugrenzen festgesetzt, um die überbaubare Grundstücksfläche zu definieren bzw. die städtebauliche Konzeption in Verbindung mit der Grundflächenzahl sicherzustellen. Die Baugrenzen stellen in ihrer festgesetzten Form die Freiflächen der Innenhöfe sicher, die in der Folge beispielbar und begrünt sein werden (voraussichtlich sind diese Flächen durch Tiefgaragen unterbaut). Mit den Festsetzungen wird eine innerstädtisch dichte Bebauung in Verbindung mit qualitativ hochwertigen Freiflächen im geschützten Blockinnern ermöglicht.

Der Quartiersplatz soll durch die angrenzenden Gebäude in seiner geplanten Form räumlich gefasst werden. Zur Sicherung dieses wichtigen städtebaulichen Ziels, wurden im Bereich des Platzes im MU 3, 4 und 5 Baulinien festgesetzt.

Gebäude und Nebenanlagen dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden, um die sonstigen Freiflächen im Umfeld der Gebäude von Bebauung freizuhalten und eine Mindestgrünausstattung zu sichern. Eine Ausnahme stellen hier die an den Hauseingängen erforderlichen Fahrradabstellplätze dar. Diese können in einer geordneten Positionierung vor den Hauseingängen und damit außerhalb der Baugrenzen vorgesehen werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu max. 1,50 m durch untergeordnete Bauteile ist ebenfalls zulässig, insofern diese in Summe 1/3 der Hausbreite nicht überschreiten.

4.4. Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im MU 4 ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Hier soll eine Kindertagesstätte entstehen. Es sind maximal III Vollgeschosse zulässig. Das Dach soll beispielbar sein, da die erforderlichen Außenflächen, die zum Quartiersplatz hin angeordnet sind, voraussichtlich nicht für alle Kinder und Altersgruppen (Krippe, Kindergarten, Hort) ausreichen werden. Sollte das Dach nicht genutzt werden, ist das hier zulässige Flachdach zu begrünen. Die Fläche und Konzeption sieht eine KITA für ca. 110 Kinder vor. Die für die KITA bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind südlich des geplanten Parkhauses an den verkehrsberuhigten Bereich angegliedert.

4.5. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Starkregen dienen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c, 20 BauGB)

In den MU-Gebieten 1a, 1b, 3, 4, 5, 6 ist Niederschlagswasser von den gesamten Dachflächen zu sammeln und für die Bewässerung der Pflanzflächen in den Innenhöfen, Vorgärten, auf dem Dach oder sonstigen Grünflächen zu nutzen. Hierbei handelt es sich um eine Klimaanpassungsmaßnahme, die vom Beirat für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung (Klimabeirat) empfohlen wurde. MU 2 (Parkhaus) ist nicht von dieser Festsetzung umfasst, da die Fläche, auf der die bauliche Anlage errichtet wird, zu klein ist für eine Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort.

4.6. Maßnahmen und technische Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung solarer Energie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen sind auf mindestens 50% der Dachflächen eines Baugrundstücks, die nicht intensiv begrünt werden, bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven

Nutzung der solaren Strahlungsenergie (z.B. Solarthermie oder Photovoltaik) zu installieren. Dies ist eine Maßnahme zur Klimaanpassung und wurde vom Klimabeirat der Stadt empfohlen.

4.7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Das MU 1a beinhaltet das aktuell als Sozialgericht genutzte Gebäude an der Ludwig-Thoma-Straße mit III Vollgeschossen und einem ausgebauten Walmdach sowie ein zukünftig innerhalb des festgesetzten Baufensters geplantes Verwaltungsgebäude. Um dem Sozialgericht einen Entwicklungsspielraum für die Zukunft zu eröffnen, wird das Baufenster größer als der Bestand gefasst. Im Hinblick auf die angrenzende Bestandsbebauung sind im MU 1a,b max. IV Vollgeschosse zulässig, zudem ist über das vorhandene Walmdach hinaus in Verbindung mit dem städtebaulichen Bild des gesamten Quartiers auch ein Flachdach möglich. Wie alle anderen Flachdächer sind diese zu begrünen.

Um das Quartier so offen wie möglich zu gestalten, sind Einfriedungen ausschließlich entlang der Erschließungswege und Straßen zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von max. 1,0 m nicht überschreiten und darf zudem ausschließlich als Hecke aus standortgerechten Pflanzen angelegt werden. Ausschließlich für das Sozialgericht ist eine Einfriedung durch einen begrünter Zaun aus Sicherheitsgründen zulässig.

Tiefgaragen sind in den MU 2, 3, 4, 5 + 6 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist im Bereich der Innenhöfe der MU 3, 4 + 5 die Unterbauung durch Tiefgaragen zulässig. Die nicht überbaute obere Abschlussfläche der Tiefgaragen ist mit mindestens 80 cm Erdreich, bei Baumpflanzungen mit 100 cm fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Als Kompensationsmaßnahme für eine GRZ von 0,9 sind mindestens 20 Prozent der nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen mit mindestens 100 cm Erdreich zu überdecken. Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

zen und gärtnerisch zu gestalten. Ausnahmsweise kann für notwendige Leitungsführungen, Fahrradabstellanlagen o. ä. von der angegebenen Überdeckung partiell geringfügig abgewichen werden. Eine Ausnahme bildet die Tiefgaragenfestsetzung für das MU 1b, hier ist die Tiefgarage innerhalb der Kennzeichnung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Für die nicht überbaubaren Flächen gelten die vorher genannten Festsetzungen wie für die anderen MU's. Eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich unzulässig.

Alle Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. In MU 1a,b wird zu 100 Prozent eine intensive Dachbegrünung (siehe Abbildung 1) gefordert (Regelaufbau mind. 25 – 30 cm über Dämmung; z.B.: pflegeextensive Gartenlandschaft mit Stauden, Gräsern und Kleingehölzen).



Dachbegrünung Umweltamt Karlsruhe, Friedrichshafen (Bildquelle: © Optigrün)

Abbildung 1: Beispiel einer intensiven Dachbegrünung

In den MU 2 – 6 ist zu mindestens 40 Prozent, wie in MU 1a,b, eine intensive Dachbegrünung und zu maximal 60 Prozent eine extensive Dachbegrünung (siehe Abbildung 2) gefordert (Regelaufbau mind. 25 – 30 cm über Dämmung; z.B.: pflegeextensive Gartenlandschaft mit Stauden, Gräser, Flechten, Moose). Durch die Begrünung der Dächer soll ein Beitrag zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation geleistet werden.



Dachbegrünung SAB AG, Friedrichshafen (Bildquelle: © Optigrün)

Abbildung 2: Beispiel einer extensiven Dachbegrünung

Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarmodule, Photovoltaikmodule) sind im Hinblick auf die Fernwirkung und zum Schutz des städtebaulichen Gesamteindrucks auf allen Flachdächern nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m (gemessen ab Oberkante Dachhaut) zulässig. Sie sind aus diesem Grund zudem vom Dachrand um das 1,5-fache ihrer Höhe, mindestens jedoch um 1,5 m, zurückzusetzen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unter den technischen Aufbauten.

Die für die Gebäude erforderlichen technischen Anlagen sind im gesamten Planungsgebiet grundsätzlich in die Gebäude zu integrieren und damit auf allen Dächern unzulässig. Derartige Dachaufbauten sind ausschließlich für Fahrstuhlüberfahrten und Aufgangsbauten zulässig.

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO (Art. 6), damit erfolgt die Gewährleistung der erforderlichen Mindestabstände zwischen den Baukörpern.

4.8. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Das Urbane Gebiet wird von der Ludwig-Thoma-Straße und der Leibnizstraße aus erschlossen. Eine Erschließung über die Peter-Rosegger-Straße findet nur für den nicht motorisierten Verkehr über eine Rampe bzw. Treppeanlage statt, welche wiederum direkt an den Fuß- und Radweg Richtung Stadtmitte bzw. Richtung Röhrensee und an den Quartiersplatz anschließt.

Die gesamte Anlage soll sowohl im öffentlichen Bereich wie auch in den geplanten Gebäuden barrierefrei errichtet werden. Mit dieser Zielvorgabe soll der gesamte öffentliche Raum für alle Menschen gleichermaßen zugänglich und gemacht werden. Bei Bedarf sollen Rampen dazu dienen Höhensprünge zu überwinden oder Gebäude und Tiefgaragen zu erschließen.

Innerhalb des neuen Quartiers liegen die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen möglichst nahe an den Quartiersrändern. Die verkehrliche Erschließung kann so auf das Mindeste reduziert werden und eine qualitätsvolle fußläufige Durchquerung des Quartiers auf den als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung sichergestellt werden.

Der derzeit auf dem Areal vorhandene ruhende Verkehr soll zukünftig geordnet im geplanten Parkhaus an der Ludwig-Thoma-Straße sowie in den Tiefgaragen unter den MU's untergebracht werden. Die Erschließung des Parkhauses (MU 2) kann von Westen oder von Norden erfolgen, unter Einhaltung der lärmtechnischen Vorgaben. Zur Vermeidung einer Überschreitung der nächtlichen Lärmschutzgrenzwerte (Nähe zu MU3) sollen Lamellen angebracht werden. Die Parkgarage kann nach der Definition der offenen Parkgarage aus der Garagen und Stellplatzverordnung (GaStellV) §1, Absatz1¹ hergestellt werden. Mit dem Parkhaus soll kompakt und flächensparend ein großer Teil des Stellplatzbedarfs für das Quartier und ggf. Nutzer des Umfeldes gedeckt werden. Die Besucherstellplätze für die in den Erdgeschosszonen am Quartiersplatz geplanten möglichen Nutzungen und für die KITA sind zum Teil südlich des geplanten Parkhauses oberirdisch vorgesehen. Im Weiteren stehen die Stellplätze an der Ludwig-Thoma-Straße und der Leibnizstraße entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Besucherstellplätze zur Verfügung.

Das in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten zur Beurteilung der Verkehrssituation in Verbindung mit dem zu erwartenden Verkehr durch die geplante

¹ „Offene Garagen sind Garagen, die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben. Offene Mittel- und Großgaragen haben diese Öffnungen mindestens in gegenüberliegenden Umfassungswänden, die nicht mehr als 70 m voneinander entfernt sind. Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Garagen“.

Bebauung (Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung) kam zu dem nachfolgenden Ergebnis:

„...Die neuen Verkehre lassen sich über den Knotenpunkt Ludwig-Thoma-Straße in seiner aktuellen Gestaltung leistungsfähig abwickeln. Es stellen sich kleinere Veränderungen in den Wartezeiten und den Bewertungen einzelner Verkehrsströme gegenüber dem Analysezustand ein...“ (3.4.2 Prognoseplanfall/Seite 25). Es sind keine Anpassungen erforderlich. Bei den Einmündungen sind Sichtdreiecke von ca. 70 m nach links und rechts zu berücksichtigen (Hauptstraßen bei Tempo 50 km/h).

Im Gutachten sind unter Punkt 3.5 / Parkraum für Besucherverkehre die Besucherverkehre zur Wohnnutzung berücksichtigt worden (Seite 26). Im öffentlichen Raum stehen demnach derzeit 60 Parkplätze entlang der Ludwig-Thoma-Straße und der Leibnizstraße zur Verfügung. Im Planungszustand entfallen aufgrund der Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen und den anderen Zufahrten in das Gebiet ca. 10 Stellplätze im öffentlichen Bereich.

4.9. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Für die Müllentsorgung ist ein flächensparendes Unterflurcontainer-System vorgesehen. Im Plan sind 4 Standorte für Unterflurcontainer symbolhaft eingetragen, der genaue Standort wird im Bebauungsplan jedoch nicht festgelegt. Mit der Unterstützung des Bauhofs sollen im Planungsgebiet und in anderen neuen Wohngebieten zur Abfallentsorgung zukünftig Unterflurcontainer vorgesehen werden, um durch diese Maßnahme zur Wohn- und Aufenthaltsqualität in dem Quartier beizutragen und das Stadtbild dahingehend zukünftig positiv zu verändern.

4.10. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft in der Mitte der Peter-Rosegger-Straße eine Hauptwasserleitung, die in den Plan mit aufgenommen wurde.

4.11. Grünflächen, Grünordnung und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Es werden Festsetzungen in Bezug auf neu zu pflanzende Bäume und Sträucher getroffen, um bei der baulichen Verdichtung dennoch eine Ausstattung an Grün zu sichern. Bestehende Bäume sind möglichst zu erhalten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Neupflanzungen standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Dies hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (dem Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Bayreuth) zu erfolgen.

Entlang der Ludwig-Thoma-Straße und der Leibnizstraße werden die bestehenden, die Straße flankierenden Bäume soweit möglich erhalten. Im Bereich der Planstraße und der Tiefgarageneinfahrt wird es für die Umsetzung der Planung jedoch in Teilen erforderlich sein, einige Bäume zu fällen.

Die Wege und der Quartiersplatz sollen zur Aufwertung der Aufenthalts- und Lebensqualität begrünt werden. Zur Verbesserung des Mikroklimas sind alle Flachdächer zwingend mindestens extensiv, teilweise intensiv, zu begrünen. Im Plangebiet findet die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth ebenso ihre Anwendung wie die Freiflächengestaltungssatzung. Im Geltungsbereich liegt kein amtlich kartiertes Biotop vor.

4.12. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;	Für Büroräume und Ähnliches
<i>gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB</i>	<i>$L_a - 30$</i>	<i>$L_a - 35$</i>

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_G zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei Schlafräumen sind ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 von $L_a \geq 58$ dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) zur Nachtzeit schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung) nicht möglich sind.

Hinweise:

- a) Textausgaben der DIN 4109:2018-01 – Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.
- b) Die maßgeblich resultierenden Außenlärmpegel L_a sind in der Anlage 6 des Schallgutachtens, IBAS-Bericht Nr. 20.122142-b01, vom 27.08.2021, dargestellt.
- c) Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

Die Zufahrt zum Parkhaus in MU 2 ist von Westen, aber auch von Norden her zulässig, wenn entsprechende lärmschutztechnische Vorgaben eingehalten werden. Hier müssen vor allem zur Vermeidung der Überschreitung der

nächtlichen Lärmschutzgrenzwerte (Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen im MU 3) Lamellen angebracht werden.

4.13. Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eingriff

Der mit dem B-Plan-Entwurf begründete Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht ausgleichspflichtig (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB), da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Außerdem wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und hier gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

4.14. Kennzeichnung

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Um den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG ausschließen zu können, sind weitere Detailuntersuchungen durchzuführen. Die bisherigen Ergebnisse aus den Bodenuntersuchungen sind dafür nicht ausreichend. Bei Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und bei Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind im Genehmigungsverfahren Sanierungskonzepte zum Bodenschutz vorzulegen, die von der Fachbehörde (Untere Bodenschutzbehörde) als ausreichend anerkannt werden. Durch einen entsprechenden Nachweis zum Schutzgut Boden ist eine Umweltgefährdung auszuschließen.

4.15. Hinweise

Eventuell zu Tage tretende Denkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Erstellung der Tiefgaragen u.U. eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist.

Die Vorlage eines hydrologischen Gutachtens ist im Baugenehmigungsverfahren zwingend erforderlich. Beweissicherungsuntersuchungen während

der Bauphase in den Aushubsohlen und –wänden, eine abschließende Bewertung des Sanierungserfolges bzw. eine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser sowie eine umfassende Dokumentation der Maßnahmen sind zwingend geboten.

ENTWURF

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005,

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873),

Satzung der Stadt Bayreuth über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begründung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung) i. d. F. vom 28. Oktober 2020, zuletzt geändert am 20. Juli 2022.

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Luitpoldplatz 13) eingesehen werden.

6. Anlagen der Begründung

- Verkehrsgutachten zur geplanten Bebauung „Moritzhöfen“ in Bayreuth der Firma LK Argus Kassel GmbH vom 08.07.2021
- Besonnungs- und Verschattungsstudie zu den Freiräumen des Projekts „Wohnen und Arbeiten in Moritzhöfen“ der Firma Eisenlauer Architektur & Stadtplanung von September 2022

Stadtplanungsamt:

ENTWURF