

Bebauungsplan Nr. 8/13 "Am Glockengut"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 5/75)

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 29.10.2013, zuletzt geändert am 27.09.2016

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1715/3 und 1724 (Gmkg. Bayreuth), ehemals im Eigentum der Spedition Wedlich, sollen aufgrund der Verlagerung des Betriebes in das neue "Regionalzentrum Logistik" (ehemalige Markgrafenkaserne) einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Planungen erfolgten in Abstimmung mit dem neuen Eigentümer Gerch Group Düsseldorf. Auf Grundlage des vom Stadtrat am 18.12.2013 beschlossenen städtebaulichen Konzeptes „Gewerbegebiet Glocke“ sollen außerdem die dort benannten Ziele in einem Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden. Im Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/13 „Am Glockengut“ zu ändern.

Die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Straßeninfrastruktur der Ludwig-Thoma-Straße. Eine weitere optionale Erschließungsmöglichkeit besteht über die Karl-von-Linde-Straße, an der ebenfalls eine Tiefgaragenzufahrt zum Baugebiet vorgesehen ist. Auf diese Weise wird eine städtebaulich verträgliche Verteilung der induzierten Mehrverkehre resultierend aus der baulichen Nachverdichtung und den umliegenden Nutzungen ermöglicht. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurde die Leistungsfähigkeit der geplanten Haupteerschließung von der Ludwig-Thoma-Straße technisch überprüft und nachgewiesen. Eine Verampelung des Knotenpunktes ist nicht erforderlich. Über die Vernetzung der neuen Fuß- und Radwege im Plangebiet mit gutem Anschluss an die vorhandenen Verkehrswege wird eine hohe Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger- und Radverkehr hergestellt. Weiterhin wird eine optimale Einbindung der Wohnbauflächen in den baulichen Bestand sowie die Erreichbarkeit der Nahversorgungsbereiche im direkten Umfeld gesichert.

Ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich, da der bisherige bauliche Flächenbestand, auf dem eine bauliche Entwicklung zulässig ist, umgenutzt wird und somit kein neuer Eingriffstatbestand nach § 14 Abs. 1 BNatSchG vorliegt. Die Bestandsgrünflächen des Bolzplatzes werden quantitativ und qualitativ im westlichen Planungsbereich (neue Sport- / Freizeit- und Grünflächen) wieder hergestellt. Dort findet eine großflächige Entsiegelung auf den bisher asphaltierten Flächen der Logistikknutzungen statt.

Außerdem wird über den qualifizierten „Grünordnungsplan Glockengut“ vom 12.05.2016 (scape Landschaftsarchitekten), der als Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist, eine geordnete städtebauliche und grünordnerische Einfügung der neuen Wohnnutzungen in die Gemengelage mit den umliegenden Gewerbenutzungen sichergestellt.

Im Rahmen schalltechnischer Untersuchungen durch das Büro IBAS Bayreuth vom 13.05.2016 wurde die Möglichkeit einer planerischen Konfliktbewältigung zwischen den gewerblichen Bestandsnutzungen und den neuen Wohnnutzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen. Mögliche zukünftige Entwicklungen auf umgebenden, gewerblichen Brachflächen sind ebenfalls in die Betrachtung eingeflossen (Anlage 2).

Zur zusätzlichen Sicherung der schalltechnischen Gesamtkonzeption, welche die Ziele des „Städtebaulichen Konzeptes Gewerbegebiet Glocke“ berücksichtigt, werden parallel weitere Bauleitplanverfahren angestrebt.

Seitens des Stadtplanungsamtes wurde parallel zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren das FNP-Änderungsverfahren Nr. 19 „Gewerbegebiet Justus-Liebig-Straße“ für die ehemaligen Burkhardt-Flächen eingeleitet (Stadtratsbeschluss vom 15.07.2015), das eine Umstufung von GI in GE vorsieht (entsprechend dem vom Stadtrat beschlossenen Städtebaulichen Konzept „Gewerbegebiet Glocke“). Im südlichen Teilbereich der künftigen GE-Flächen sind die planungsrechtliche Zulässigkeit von „nicht störendem Gewerbe“ sowie Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz) als städtebauliche Ziele geplant.

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Der wirksame FNP mit integriertem Grünordnungsplan stellt auf den Flächen im Geltungsbereich Gewerbeflächen, Mischgebiet und Grünflächen/Spielplatz dar. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5/75 „Gewerbegebiet Glocke“ setzt für die relevanten Flurstücke des Geltungsbereiches Gewerbeflächen, Mischgebiet und Grünflächen/Spielplatz fest.

Im Bauleitplanverfahren sind die Ziele des informellen städtebaulichen Konzeptes „Gewerbegebiet Glocke“ zu beachten und im weiteren Verfahren

planungsrechtlich zu sichern. Hierzu sind für das Bebauungsplanverfahren im Zuge eines Parallelverfahrens die Darstellungen des wirksamen FNP zu ändern.

1.3 Topographie und Baubestand

Nach der „Geologischen Karte“ von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt, sind im Plangebiet mittlerer Burgsandstein und Talfüllungen vorherrschend. Das Baugebiet befindet sich in zentraler Lage des Bereiches Glocke/Saas in von Südosten nach Nordwesten leicht abfallend geneigter Lage (353 m ü. NN bis 348 m ü. NN).

Der Baubestand wurde bisher entsprechend der vorherigen gewerblichen Nutzung als Logistikstandort durch größtenteils versiegelte Fläche mit einer Verwaltungseinheit und großen Lagergebäuden geprägt. Südlich angrenzend sind zwei Baukörper mit gewerblich-universitären Nutzungen angesiedelt.

Im östlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz, Volleyballanlage und einzelnen Spielgeräten vorhanden.

2 Planung

2.1 Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 5,2 ha
Flächen der Zweckbestimmung Gewerbegebiet (GE):	16.600 m ²
Flächen der Zweckbestimmung allgemeines Wohngebiet (WA):	18.800 m ²
Überbaubare Fläche (innerhalb der Baugrenzen):	19.400 m ²
Straßenverkehrsflächen:	3.000 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	2.950 m ²
Fuß- und Radwegeerschließung:	2.200 m ²
Fuß- und Radwegeerschließung (Privat):	ca.400 m ²
Öffentliche Grünflächen (Spielplatz/ Bolzplatz / Freizeitsport):	4.700 m ²
Öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün:	2.700 m ²
Bestandsnutzung „Garage“	160 m ²

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird begrenzt durch

- die vorhandene Fuß- und Radwegetrasse im Norden,
- die allgemeine Wohnbebauung entlang der Ludwig-Thoma-Straße, zwischen Justus-Liebig-Straße und Glockenstraße im Osten,

- die Wohnbebauung entlang der Glockenstraße, südlich der vorhandenen Gewerbeflächen mit universitärer Nutzung sowie der Kleingartenanlage im Süden und Südwesten,
- die Karl-von-Linde-Str. mit gewerblichen Nutzungen (Aldi) im Westen.

Somit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/13 „Am Glockengut“ die Flächen folgender Flurstücksnummern:

1715/3, 1715/4, 1715/8, 1724, 1724/1, 1724/2, 1724/3, 1724/4, 1725/2, 1725/12, 1725/54, 1728/4, TF 1726/8, 1728/5, 1728/6, 1728/7, 1728/21, TF 3346/2, 3346/4, 3346/6, TF 3329/2 jeweils Gmkg. Bayreuth.

2.3 Verfahrensstand

18.12.2013	Aufstellungsbeschluss Stadtrat gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Zustimmung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
03.02.- 05.03.2014	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
15.07.2015	Beschluss des Stadtrates zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
17.08. – 17.09.2015	Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
29.06.2016	Beschluss des Stadtrates zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB
18.07. – 18.08.2016	Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB.
26.10.2016	Beschluss des Stadtrates über die Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/13 "Am Glockengut" (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5/75) der Stadt Bayreuth als Satzung.

3 Planinhalt

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Wohnbauland im Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen „Tankstellen“ und „Gartenbaubetriebe“ sind aus städtebaulichen Gründen unzulässig, da die mit der Nutzung einer Tankstelle einhergehende Verkehrsbelastung im Planungsbereich nicht verträglich abzuwickeln wäre, und der Flächenbedarf eines Gartenbaubetriebes im Planungsgebiet nicht gedeckt werden kann. Zudem würden sich diese Nutzungen nach Art und Maß städtebaulich nicht in das neue Baugebiet einfügen.

Die Gewerbeflächen werden als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im Bereich des GE₂ ist zum Schutz der umliegenden Bestandswohnbebauung einschränkend ausschließlich nicht störendes Gewerbe zulässig.

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

Aufgrund dessen, dass es sich bei der geplanten Wohnbauflächenentwicklung um eine integrierte Nachverdichtung im städtebaulichen Innenbereich handelt, ist in Anlehnung an den Bestand eine maximale Anzahl von zwei bis vier Vollgeschossen plus weiterem Staffelgeschoss als städtebaulich verträglich anzusehen. Die Einfügung des Baugebietes in den Bestand wird einerseits durch die Beachtung der vorhandenen Geländehöhen und die Festsetzungen der maximalen Geschossigkeit gesichert, andererseits durch die Zulässigkeit von bis zu drei Dachformen gewährleistet.

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. Nutzungsschablone:

Teilbereich	WA ₁	WA ₂	WA ₃	GE ₁ / GE ₂
Zulässige GRZ	0,6	0,6	0,4	0,7
Zulässige GFZ	1,2	1,2	0,8	1,4
Max. Anzahl Vollgeschosse	III/IV+SG	III/IV+SG	II/III+SD	II, TH <10m

- Es gilt die offene Bauweise in WA₁ und WA₃, zur besseren städtebaulichen Einfügung der neuen Bebauung in den Bestand und Gewährleistung der gewünschten Durchlässigkeit der Flächen.
- Es gilt die geschlossene Bauweise in WA₂, um die gewünschte städtebauliche Kante zur umgebenden Bebauung zu realisieren und sensible Außenbereich (Innenhöfe) schalltechnisch zu schützen.

- Geländeänderungen sollen nicht mehr als + / - 2-Meter betragen, um das vorhandene Gelände mit der Bebauung aufzunehmen.

Für die Bereiche des WA₁ und des WA₂ werden eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die zulässige GRZ liegt über der entsprechenden Obergrenze gemäß § 17 BauNVO (WA = 0,4), entspricht jedoch den Grenzwerten des § 17 BauNVO für besondere Wohngebiete (WB) und Mischgebiete (MI), in denen Wohnen ebenfalls zulässig und bis zu diesem Maß verträglich ist.

Die erhöhte GRZ ist zudem aufgrund der Zielsetzung als Innenentwicklung und Nachnutzung brachfallender, integrierter Flächenpotenziale als städtebaulich gewünscht und verträglich zu bewerten.

Mit Blick auf die vorherige gewerbliche Nutzung, mit starken Flächenversiegelungen ergibt sich aus der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans zwar eine verdichtete Bebauungsstruktur, die jedoch über ausreichende und qualitativ hochwertige Grünordnungsplanungen gemäß dem „Grünordnungsplan Glockengut Bayreuth“ des Büros scape aufgelockert wird und hohe Grünflächenanteile sichert. Dieser Grünordnungsplan ist als Anlage 3 Bestandteil dieser Begründung. Weiterhin findet zur Sicherung der tatsächlichen Maßnahmenumsetzung eine Verknüpfung mit dem Baugenehmigungsverfahren über den Hinweis „Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind ausreichende Maßnahmen der Grünordnung auf Grundlage des Grünordnungsplanes Glockengut nachzuweisen“ statt.

Zur Gewährleistung der gewünschten städtebaulichen Figur und Verdichtung sowie der Realisierung von Raumkanten und Sichtbeziehungen sind in der GRZ- und GFZ-Berechnung die Flächen des zentralen „privaten Geh- und Radweges mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ (Ost-West-Verbindung) als vollwertige Bauflächen (Bauland im Sinne §19 Abs. 3 Bau NVO) in Ansatz zu bringen. Im westlichen Bereich des Grundstücks wird dieser private Geh- und Radweg durch ein Gebäude überbaut, die gesamte Fläche wird durch eine Tiefgarage unterbaut. Darüber hinaus dient der private Geh- und Radweg der inneren Erschließung und zur Verbindung der geplanten Baukörper. Daher ist die gesamte im Bebauungsplan festgesetzte Fläche („Privater Geh- und Radweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit“) als Bauland definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO) bestimmt.

Ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen gegenüber der Baulinie kann für Erker, Balkone, Loggien usw. um bis zu 2,50 m zugelassen

werden, sofern ihr Anteil an der Breite der gesamten Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet.

Die Baulinien gelten nur für oberirdische bauliche Anlagen. Im Sinne einer städtebaulich gewünschten, verträglichen Nachverdichtung ist die Ausbildung eines räumlich gering wirksamen, obersten Staffelgeschosses, das durchgehend mindestens 1,5 Meter hinter die Baulinie zurücktritt, zulässig. Ausnahmen können technisch notwendige Einrichtungen (z.B. Treppenhäuser) bis zu einem bestimmten einzelfallbezogenen Maß bilden.

Um die Qualität der Freiräume zu sichern, soll die Unterbringung der erforderlichen Stellplatzanzahl weitgehend in der Tiefgarage erfolgen. Daher ist eine Überschreitung der Baulinien durch unterirdische Bauteile ebenfalls zulässig. Dies wird zudem durch die großzügig festgesetzte „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen einschließlich deren Zu- und Ausfahrten“ im WA₁ und WA₂ verdeutlicht.

Die Anordnung der zukünftigen Wohnbebauung wurde im Vorfeld in mehreren Variantenstudien untersucht, um trotz hoher Dichte im Sinne einer Nachverdichtung in der Innenentwicklung ein attraktives Quartier mit hoher Wohnqualität zu entwickeln.

Die aktuell geplanten Geschossbauten setzen zur öffentlichen Freifläche bewusst eine städtebauliche Raumkante, die den deutlich markierten Auftakt des neuen Quartiers zum Grünzug und den westlich anschließenden Gewerbeflächen bildet. Die Situierung der Raumkante orientiert sich an der Erschließungsstraße, mit ausreichend Raum für private Freiflächen / Gärten vor den Erdgeschosswohnungen sowie Flächen für oberirdische Besucherstellplätze. Eine Einbindung in das Fuß- und Radwegesystem Richtung Westen erfolgt durch eine großzügige, zweigeschossige Toröffnung im Gebäude, die gleichzeitig die Eigenständigkeit und Abgeschlossenheit des Quartiers markiert. Zur Sicherung dieser städtebaulichen Konzeption und Figur wird Richtung Westen eine Baulinie festgesetzt, die nur für untergeordnete Bauteile, zur Ausbildung eines Staffelgeschosses sowie für unterirdische Bauteile verlassen werden darf. Damit wird sichergestellt, dass die räumliche Fassung der westlichen öffentlichen Grünfläche und die markante Gebäudekante wie im Konzept vorgesehen auch umgesetzt werden.

Es wird festgesetzt, dass Art. 6 BayBO in Bezug auf Abstandsflächenregelungen soweit diese nicht anderweitig über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt sind, anzuwenden ist.

Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO eröffnet die Möglichkeit, im Zuge des Bebauungsplanes Außenwände vorzuschreiben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs.5 Satz 1 und 2 BayBO in Verbindung mit Art. 6 Abs.2 Satz 2 BayBO liegen müssten. Voraussetzung ist allerdings, dass städtebauliche Gründe die Bebauung erforderlich machen und nachbarschützende Belange nicht beeinträchtigt werden. Eine Überprüfung der zukünftigen Abstandsflächen im Zuge der Vorplanung ergab bei dem westlichen

Gebäuderiegel eine voraussichtliche Überschreitung der Straßenmitte. Auf Grund der anschließend festgesetzten öffentlichen Grünfläche ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen, die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnnutzung ist sichergestellt. Planungsrechtlich sind zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumkanten entsprechende Baulinien im Bebauungsplan festgesetzt an die gebaut werden muss und die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO keine Anwendung findet.

Der U-förmige, langgestreckte Baukörper mit IV Geschossen plus Staffelgeschoss dient ergänzend zur Abschirmung von Emissionen aus den öffentlichen Grün-, Freizeit- und Spielflächen.

Entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Wohnnutzung wurden auf Basis des Lärmschutzgutachtens von IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 13.05.2016 in die Satzung aufgenommen (siehe Teil Immissionsschutz). Der demnach vorgegebene Mindestabstand von mind. 22 m zwischen Bolzplatz und Wohngebäude wird durch die Festsetzung der Baulinie ebenfalls eingehalten.

An der Nordseite des Quartiers verläuft eine wichtige innerstädtische Fuß- und Radwegeverbindung, an die nördlich gewerbliche Nutzungen angrenzen. Entlang dieser Erschließungsachse wird westlich die IV-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss fortgeführt und jeweils zur Anbindung der Innenhofbereiche an den Fuß- und Radweg unterbrochen. Auch hier werden Baulinien in den Baufeldern zur Sicherung dieser städtebaulichen Konzeption mit klaren Baufluchten festgesetzt.

Die Raumkanten, die das neue Quartier gegenüber den Gewerbeflächen definieren, werden eindeutig festgelegt. Durch einen leichten Versatz der Baulinien folgen die zukünftigen Gebäude dem leicht nach Norden verlaufenden Fuß- und Radweg. Bei Prüfung der Vorplanung ergeben sich auch auf der Nordseite des Quartiers Überschreitungen der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs.2 Satz 2 BayBO auf dem Grundstück des öffentlichen Fuß- und Radweges, die benachbarten privaten Gewerbegrundstücke werden nicht tangiert, nachbarschaftliche Belange nicht negativ beeinflusst.

Hinsichtlich der nachbarlichen Belange ist zu überprüfen, ob und wieweit die Belichtung, Belüftung und Besonnung von Aufenthaltsräumen der angrenzenden Gebäude auch bei zukünftigem Heranrücken möglicher Gewerbebauten beeinträchtigt wird. Dem Gebot der Rücksichtnahme kommt hier eine entscheidende Bedeutung zu. Diesem Gebot, das sich insbesondere auf eine ausreichende Belüftung, Besonnung und Einhaltung der Brandschutzanforderungen erstreckt, ist trotz der städtebaulich begründeten Reduzierung der Abstandsflächen hinreichend Rechnung getragen: Der Abstand zwischen der Nordseite der neuen Wohngebäude und der Südseite möglicher Bebauungen auf dem Gewerbegrundstück bemisst sich an der schmalsten Stelle auf ca. 13 m. Damit ist ein Lichteinfallswinkel von 45 ° zur Waagerechten vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen auch dann eingehalten, wenn auf den nördlichen Gewerbegrundstücken gem. Art. 6 Abs.2

Satz 2 BayBO gebaut wird. Hinsichtlich des Brandschutzes wären die notwendigen Mindestabstände ebenfalls gegeben.

Außerdem ist in der aktuellen Planung die Errichtung eines Bolzplatzes mit ergänzenden Ferizeit- und Spielflächen im westlichen Teilabschnitt, als Ersatz für den Bestandsbolzplatz (mit begleitenden Nutzungen) und zur Deckung des Neubedarfes, resultierend aus den neuen Entwicklungsflächen (Flurstücksnr. 1715/3, Gmkg. Bayreuth), geplant. Dem neuen Quartier sowie dem bestehenden Umfeld stehen dann großzügige Flächen für u.a. generationenübergreifendes Spiel und für einen Bolzplatz, in städtebaulich sinnvoller Lage, zur Verfügung.

Das Flurstück mit der Nummer 1724/3, Gmkg. Bayreuth (Ludwig-Thoma-Straße 36b) wird entsprechend der tatsächlich vorliegenden Nutzung von MI (laut Bebauungsplan Nr. 5/75) in GE umgewidmet. Hierzu wird im Parallelverfahren ein FNP-Änderungsverfahren mit der Nummer 11 durchgeführt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der südlichen und westlichen Gewerbeflächen (GE₁ und GE₂) werden entsprechend den bisherigen Festsetzungen des in Teilbereichen zu ändernden Bebauungsplans Nr. 5/75 übernommen.

Durch verminderte Flächeninanspruchnahme, Priorisierung der Innenentwicklung, Verkehrsberuhigung im Wohngebiet, reduzierte Erschließungsmaßnahmen und eine sinnvolle Energienutzung wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung angestrebt. Zur Verbesserung des Mikroklimas sind bei Flachdächern Dachbegrünungen zwingend vorzunehmen, da diese ebenfalls zur städtebaulichen und grünordnerischen Aufwertung der Wohnbauflächen beitragen und bessere mikroklimatische Rahmenbedingungen schaffen können.

3.2 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Durchwegung des mittleren Quartiers ist ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten und ist für Kraftfahrzeuge nur in Ausnahmefällen (z.B. Feuerwehreinsatz) zugänglich. Eine Zufahrt im Osten, von der Ludwig-Thoma-Straße kommend, erschließt die Tiefgarage für die erforderlichen Stellplätze gem. der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Bayreuth.

Die Ost-West-Durchwegung dient der Haupteerschließung des Quartiers und schafft im Westen eine Anbindung zum zukünftigen Bolz- und Spielplatz. Diese wird als „privater Fuß- und Radweg mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten für die Allgemeinheit“ festgesetzt, da so eine dauerhafte Wegeverbindung für die Öffentlichkeit gewährleistet wird und die Nahmobilität gefördert bzw. die Durchlässigkeit des Quartiers gesichert werden kann. Der Fuß- und Radweg ist

in den gekennzeichneten Flächen zur Förderung einer guten Radverkehrsqualität in einer Mindestbreite von 3 Metern herzustellen.

Der Kfz-Verkehr wird bewusst aus dem sensiblen städtebaulichen Kernbereich des Quartiers herausgehalten, um trotz hoher Verdichtung qualitativ hochwertige und gut nutzbare Grün- und Erholungsräume im Wohngebiet zu ermöglichen.

Zusätzliche Wegeführungen in Richtung Norden verbinden das Quartier mit dem öffentlichen Fuß- und Radweg. Eine optionale Nord-Süd Verbindung in Richtung Kleingartenanlage ist möglich und könnte auch für zukünftige Stadtplanungen eine durchgängige Erschließung des gesamten Quartiers schaffen.

Die öffentlichen Stellplätze, die heute schon teilweise von den Kleingartenutzern angefahren werden, sind im Zuge der Umgestaltung der Erschließungsstraße von der Karl-von-Linde-Straße ausgehend, straßenbegleitend anzuordnen. Durch diese Maßnahme wird die Anzahl an öffentlichen Parkplätzen im relevanten Bereich deutlich erhöht (von aktuell ca. 20 Stellplätze auf ca. 30 laut B-Planentwurf vom 27.09.2016). Darüber hinaus werden weitere Stellplatzflächen entlang des neuen Erschließungsstiches, im Bereich der neuen Grünflächen angeordnet, die sowohl den Nutzern der Grün-/ Spiel- und Sportflächen, als auch möglichen Besucherverkehren des neuen Quartiers zur Verfügung stehen sollen.

Mit den öffentlichen Verkehrsleistungen der Bus-Linie 314 (Stadtwerke Bayreuth - Verkehrsbetrieb) ist das Baugebiet über die Haltestellen Schopenhauerstraße oder Glockenstraße ausreichend an den ÖPNV angebunden. Die stadtauswärtige Haltestelle der Schopenhauerstraße soll im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung mittels eines Buskaps aufgewertet werden und eine zusätzliche Querungshilfe in der Ludwig-Thoma-Straße, nördlich der Erschließungsstraße, eingerichtet werden, um eine sichere Querung der Hauptverkehrsstraße zu ermöglichen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der Bestandsnutzungen bereits gesichert und wird in die vorhandenen Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung eingebunden. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters und Sanierungsbedürftigkeit der technischen Einrichtungen ist eine Sanierung und Verlegung der Kanalhaltung geplant. Hierzu wurden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zur Sicherung der Trassen im Bebauungsplan festgesetzt.

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wird für die Baugrundstücke eine maximale Regenwasserableitung in Abhängigkeit der Grundstücksfläche festgesetzt. Die maximale Drosselabflussspende beträgt demnach 70L/s*ha Grundstücksfläche.

Die Regenrückhaltung hat durch geeignete Maßnahmen (wie Stauraumkanal) durch den Bauherren auf dem privaten Grundstück zu erfolgen.

Diese Festsetzung wurde in enger Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Bayreuth in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Nachweis entsprechender Maßnahmen zur Drosselabflussspende erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Östlich der neuen Sport- und Spielflächen ist mittels Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ein Standort zur Errichtung einer neuen Trafostation gesichert, um das Gebiet entsprechend den Anforderungen des örtlichen Versorgungsunternehmens mit Elektrizität zu versorgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden 4 Flächen der „Zweckbestimmung Abfall“ vorgesehen, die durch das lokale Entsorgungsunternehmen anfahrbar sind. Diese Flächen sind im Falle einer anderweitigen Abfallkonzeption durch die Bauherren (z.B. Sammlung in der Tiefgarage) nicht zwingend herzustellen. Der Abfall ist jedoch in Abstimmung mit dem Entsorgungsunternehmen entsprechend für die Abholung oberirdisch zu platzieren und die Anfahrbarkeit des Abholortes sicher zu stellen.

Nahversorgungseinrichtungen an Justus-Liebig-Straße und Ludwig-Thoma-Straße/Glockenstraße gewährleisten eine gute Versorgung der künftigen Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes.

3.3 Grünordnung

Das ökologische Verbundsystem soll gefördert und durch weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ergänzt werden.

Es werden Baumpflanzungen (mit Standortvorschlägen) als Vorsorge vor mögl. Immissionskonflikten der Wohnbauflächen mit den Bestandsnutzungen (GE) und den Spiel- und Sportflächen festgesetzt. Dies erfolgt im westlichen Teilbereich der Flächen zur Neuerrichtung von Spiel- und Sportflächen (Flurstücksnr. 1715/3) sowie im Bereich des neuen Verkehrs- und Quartiersplatzes in der Zufahrt von der Ludwig-Thoma-Straße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Neupflanzungen vorrangig heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

Qualifizierte Grünordnungs- und Freiflächenplanungen sind Bestandteil des „Grünordnungsplanes Glockengut Bayreuth“, der als Anlage 3 der vorliegenden Begründung beigefügt ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind ausreichende Maßnahmen der Grünordnung auf Grundlage des Grünordnungsplans Glockengut Bayreuth der „scape Landschaftsarchitekten“ vom 12.05.2016 nachzuweisen. Durch die Einbindung der vorgenannten Grünordnungsplanung wird eine qualitativ hochwertige und quantitativ ausreichende Grünstruktur in dem künftigen Wohnquartier gesichert. Die

Grünordnungsmaßnahmen sind in enger Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth vorzunehmen, um eine nachhaltige Entwicklungsperspektive der Einzelmaßnahmen zu gewährleisten und somit entscheidende Grünraumqualitäten für die künftigen Bewohner des Quartiers zu sichern.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sind bei Flachdächern Dachbegrünungen zwingend vorzunehmen, da diese ebenfalls zur städtebaulichen und grünordnerischen Aufwertung der Wohnbauflächen beitragen können.

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

Als zulässige Dachformen werden Satteldach, Pultdach und Flachdach festgesetzt. Flachdächer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Dachneigung von $\leq 3^\circ$ auszubilden, Pultdächer mit einer Dachneigung von $\leq 7^\circ$. Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern im WA₃ beträgt mindestens 30° bis maximal 35° , bei Satteldächern im GE 15° - 20° . Somit wird eine optische und städtebauliche Einfügung der Neubebauung in die bestehenden, umliegenden Baustrukturen erreicht.

Teilbereich	WA ₁	WA ₂	WA ₃	GE ₁ / GE ₂
Zulässige Dachform	FD $\leq 3^\circ$ PD $\leq 7^\circ$	FD $\leq 3^\circ$ PD $\leq 7^\circ$	SD 30° - 35°	FD $\leq 3^\circ$ SD 15° - 20°

Ein Kniestock ist aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung einer einheitlich wirksamen Struktur, nicht zulässig.

Einfriedungen sind zu Gewährleistung von Sichtbeziehungen in den Freiräumen im Quartier in einer Höhe von max. 1,20 Meter zulässig.

4 Immissionsschutz

Im Rahmen schalltechnischer Untersuchungen durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth, die Bestandteil dieser Begründung sind (s. Anlage 2), wurde die Möglichkeit einer planerischen Konfliktbewältigung zwischen den gewerblichen Bestandsnutzungen und den neuen Wohnnutzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen. Planerisch ergibt sich aus schalltechnischer Sicht ein enger Zusammenhang zwischen den Entwicklungen auf den Flächen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 8/13 „Am Glockengut“ und den weiteren Entwicklungen auf den nördlich angrenzenden Flächen der ehemaligen Gießerei Burkhardt (Flurstücksnummern 1702/1, 1702/2, 1702/3, jeweils Gmkg. Bayreuth), da hier eine Gemengelage in der Innenentwicklung entsteht.

Um die in einem späteren Bebauungsplanverfahren (für die ehemaligen Burkhardt-Flächen) festzusetzenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A)/m² tags und 46 dB(A)/m² nachts nicht zu unterschreiten, die eine sinnvolle künftige Nutzung gewährleisten sollen, werden die zu duldenen Immissionsrichtwerte der neuen WA-Flächen im Bebauungsplan Nr. 8/13 „Am Glockengut“ um 3 dB(A) angehoben.

Eine städtebauliche und planungsrechtliche Argumentation zur Verträglichkeit der vorgenannten Werteanhebung (+3dB(A)), auf den Flächen des allgemeinen

Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/13 „Am Glockengut“, ist über die Ziele des vom Stadtrat in seiner Sitzung am 18.12.2013 beschlossenen Städtebaulichen Konzeptes „Gewerbegebiet Glocke“ und die städtebauliche Zielsetzung der „integrierten Innenentwicklung“ des B-Plans 8/13 „Am Glockengut“ schlüssig und nachvollziehbar herzuleiten. Außerdem liegen die resultierenden, zu duldenen Werte von 58/43 dB(A) Tags/Nachts unter den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für MI-Gebiete (60/45 db(A) tags/nachts), in bzw. bei denen ebenfalls Wohnnutzungen zulässig sind.

Diese Orientierungswerte sind darüber hinaus als Vorsorgewerte zu verstehen, die nicht zwingend bindend sind. Nachteilige oder gesundheitsgefährdende Lebensverhältnisse und Rahmenbedingungen für die zukünftigen Bewohner des Quartiers entstehen somit durch die vorgenannte Anhebung der zu duldenen Orientierungswerte im Immissionsschutz nicht.

Für die West- und Südfassade der dem Bolzplatz (Sport- und Spielflächen) zugewandten Baufelder des WA₂ (mit „*“ gekennzeichnet) sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit einem Labor-Schalldämmmaß vom ≥ 39 dB vorzunehmen (siehe „Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung, Bebauungsplan Nr. 8/13 „Am Glockengut“, Bayreuth“ der Fa. IBAS vom 13.05.2016, Anlage 2 zur Begründung)).

Die Tiefgaragenhauptzu- und –ausfahrt ist einzuhausen, um Schallimmissionen an den umliegenden Gebäuden zu vermeiden bzw. zu verringern und die relevanten Orientierungswerte einzuhalten. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Im Bereich der Gewerbeflächen werden flächenbezogene Schalleistungspegel entsprechend des bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplans festgesetzt (GE₁ = 55 dB(A) tags/ 47 dB(A) nachts; GE₂ = 55 dB(A) tags/ 40 dB(A) nachts). Diese sind ebenfalls in die schalltechnischen Untersuchungen eingeflossen (siehe „Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung, Bebauungsplan Nr. 8/13 „Am Glockengut“, Bayreuth“ der Fa. IBAS vom 13.05.2016).

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Der Umweltbericht (Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht ebenfalls den Anforderungen des UVPG.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Die bisher als Gewerbegebiet genutzten Flächen der Spedition Wedlich sollen künftig einer Wohnbebauung und Grünflächennutzung/Bolzplatz zugeführt werden. Die bisherigen Flächen des Bolzplatzes sollen für eine Wohnbebauung (WA₃; mit aktuell geplanter Reihenhausbebauung) umgenutzt werden. Das Baugebiet stellt eine Nachverdichtung zur Stärkung der Innenentwicklung im Gebiet „Glocke / Saas“ dar und dient zur Befriedigung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum für unterschiedlichste Nutzer- und Altersgruppen.

Die verkehrliche Erschließung der Wohnbauflächen sowie des GE₂ erfolgt über die Ludwig-Thoma-Straße und im weiteren Verlauf mittels zwei Erschließungsstichen mit Wendehammer. Die Erschließung des GE₂ bleibt wie im Bestand erhalten.

Der westliche Teilabschnitt (Grün-, Sport- und Spielflächen, Kleingartenanlage) wird über den vorhandenen Erschließungsstich von der Karl-von-Linde-Straße erschlossen sowie mit einer optionalen Tiefgaragenzufahrt zum WA₂ versehen. Die Flächen des GE₁ sind ebenfalls von der Karl-von-Linde-Straße anfahrbar. Die Ziele einer grünordnerisch verträglichen Einbindung des Plangebietes in die nähere Umgebung werden durch Teilflächenentsiegelungen und Ausweisung ausreichender Grünflächen (gem. Grünordnungsplan Glockengut Bayreuth) sowie zu pflanzenden Bäumen (mit Standortvorschlag) in den öffentlichen Grünflächen beachtet.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier die Immissionsschutzgesetzgebung zu berücksichtigen.

Die zukünftig im neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth darzustellende Wohnbaufläche wurde hinsichtlich ihrer

Erheblichkeit für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Mensch (Lärm, Erholung), Landschaft, Kultur- und Sachgüter einer Bewertung unterzogen. Die Nutzung der Flächen zur Wohnbaulandentwicklung ist aufgrund der städtebaulich integrierten Lage als besonders geeignet zu bewerten.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist:

= sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung.

5.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (s. Tabelle in Anlage 1)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Darstellung der einzelnen Schutzgüter, Wechselwirkungen und geplanten Maßnahmen erfolgt in tabellarischer Form (s. Tabelle im Anhang 1).

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die durch den Bebauungsplan betroffenen Flächen wären weiter für gewerbliche Nutzungen verfügbar. Aus städtebaulichen Gründen ist eine verkehrsintensive Nutzung mit hohen Schwerlastverkehrsanteilen wie im Bestand (Logistik / Spedition) aufgrund der umliegenden, sensiblen Wohnbebauung (im Osten, Süden und Südwesten) jedoch perspektivisch nicht sinnvoll. Der hohe Versiegelungsgrad aus dem Bestand würde erhalten bleiben. Aufgrund der Teilflächenentsiegelung (im Bereich der neuen Spiel-, Freizeit- und Grünanlagen) und der qualifizierten Grünordnungsplanung wird eine auch naturräumlich verträglichere Bodennutzung durch die geplante Wohnbebauung erreicht, die sich verträglich in die bebaute Umgebung einfügt.

5.4 Ausgleich

Ein ökologischer Ausgleich ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der bisherigen städtebaulichen Nutzung (Gewerbegebiet), dessen Eingriff heute schon planungsrechtlich zulässig ist, nicht erforderlich (§ 1a Abs.3 Satz 6 BauGB). Außerdem stellt die geplante Entsiegelung in Teilbereichen bzw. die grünordnerische Aufwertung der Flächen durch Verkehrsbegleitgrün, öffentliche und private Grünflächen (gem. Anlage „Grünordnungsplan Glockengut

Bayreuth“ vom 12.05.2016) eine ökologische Verbesserung dar. Es entsteht kein neuer Eingriffstatbestand.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Anordnung der zukünftigen Wohnbebauung wurde im Vorfeld in mehreren Variantenstudien untersucht, um trotz hoher Dichte im Sinne einer innerstädtischen Nachverdichtung ein attraktives Quartier mit hoher Wohnqualität zu entwickeln.

Die Geschossbauten setzen zur öffentlichen Freifläche bewusst eine städtebauliche Raumkante, die den deutlich markierten Auftakt des neuen Quartiers zum Grünzug und den westlich anschließenden Gewerbeflächen bildet. Die Ausrichtung der Raumkante orientiert sich an der Erschließungsstraße mit ausreichend Flächen für private Freiflächen und Gärten vor den Erdgeschosswohnungen sowie Flächen für oberirdische Besucherstellplätze. Eine Einbindung in das Fuß- und Radwegesystem Richtung Westen erfolgt durch eine großzügige, zweigeschossige Toröffnung im Gebäude, die gleichzeitig die Eigenständigkeit und Abgeschlossenheit des Quartiers gegenüber den westlichen Gewerbenutzungen markiert.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass verschiedene Bebauungs- und Erschließungsvarianten, insbesondere der unterschiedlichen, geplanten Wohnnutzungen untersucht wurden. Diese waren unter der Berücksichtigung von Topographie, vorhandener Versorgungsleitungen, Verkehrssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Aspekten des Immissionsschutzes zu beurteilen.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Siedlungsentwicklung für das neue Baugebiet „Am Glockengut“ sieht eine kosten- und flächensparende Erschließung vor und dient der Schaffung verschiedener Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen und deren Anforderungen. Die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung wurden gutachterlich geprüft und die Ergebnisse bzw. Maßnahmen des Schallschutzes planerisch berücksichtigt.

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sind keine Besonderheiten bekannt oder kartiert. Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung wurden im Hinblick auf die Veränderung der unter 4.1.2 beschriebenen Schutzgüter im Wesentlichen einer geringen Erheblichkeitsstufe zugeordnet.

Durch eine in Teilen ortstypische Einbindung der Baugestaltung sowie grünordnender Maßnahmen zur Gestaltung des Quartiers wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

6 Im Laufe des Verfahrens vorgenommene Planänderungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wurde um die Flächen der Flurstücksnummern 1725/12 und 1728/4, für einen Erschließungsstich der möglichen Reihenhausbebauung mit Garagenzeile, und zur Aufweitung des Knotenpunktes im Zufahrtsbereich von der Ludwig-Thoma-Straße erweitert, da dies verkehrsplanerisch und städtebaulich eine sinnvolle Maßnahme zur Bündelung von Verkehren einerseits und Verbesserung der Zufahrtssituation zum Baugebiet andererseits darstellt.

Außerdem wurden Flächen für die Fußgängerquerung (Insel) sowie für das westliche Buskap (stadtauswärts) in der Ludwig-Thoma-Straße zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Verbesserung der ÖPNV-Anbindung in den Geltungsbereich einbezogen.

Planerisch wurde eine mögliche Reihenhausbebauung auf den Bestandsflächen des Bolzplatzes als zusätzlicher Bautypus vorgesehen, die an dieser Stelle eine logische Fortführung der südlich angrenzenden Baustrukturen bedeutet.

Im Sinne einer gewünschten und städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung in der Innenentwicklung wurde ein erhöhtes bauliches Maß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) ermöglicht. In diesem Zuge fand eine umfassende Veränderung der städtebaulichen Figur im Plangebiet statt, die zur Befriedigung der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bayreuth beitragen soll. Aufgrund dessen sind in Teilbereichen des B-Plans 8/13 bis zu vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss zulässig.

Zur Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes wurde eine umfangreiche und optimierte Grünordnungsplanung vorgenommen, die öffentliche, halböffentliche und private Grünräume im gesamten Quartier ermöglicht. Der Grünordnungsplan Glockengut Bayreuth ist als Anlage dieser Begründung beigefügt. Deren inhaltlich ausreichende Umsetzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und zu gewährleisten.

Darüber hinaus wurde eine flächensparende Erschließungskonzeption mit zwei Erschließungsstichstraßen (vorher Ringerschließung) gewählt. Die Unterbringung eines Großteils der erforderlichen Stellplätze erfolgt in einer großflächig geplanten Tiefgarage, die ihre Hauptzufahrt von der Ludwig-Thoma-Straße hat. Ein zentraler privater Fuß- und Radweg von mindestens 3 Metern Breite ist mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit festgesetzt, um die Nahmobilität zu fördern und die Durchlässigkeit des Wohnquartiers für die Öffentlichkeit zu gewährleisten.

7. Auswirkungen der Planung

Erschließungsbeiträge nach §§ 123 ff. BauGB sowie Kanalanschlussbeiträge nach Art. 5 KAG werden durch die Stadt Bayreuth erhoben und auf die künftigen Bauherren / Grundstückseigentümer umgelegt.

8. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl S. 296),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. BGBl. I S. 3753), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474, 1487).

Stadtplanungsamt

610/ 22 FNP-Änderung Nr. 11 und 610/24 Nr. 8/13 "Am Glockengut" Umweltbericht - Beurteilung der Umweltauswirkungen (Tabelle)

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Umwelterheblichkeit				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • mittlerer Burgsandstein • Talfüllungen • Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad 	Mittlere Erheblichkeit (aufgrund von Abrissarbeiten und Neubautätigkeiten mit Tiefgaragenbau)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit (aufgrund von Teilflächenentsiegelungen im westlichen Bereich)	Höchstzulässige GRZ: 0.4 /0,6 Teilflächenentsiegelung, qualifizierte und hochwertige Grünordnungsplanung gem. „Grünordnungsplan Glockengut Bayreuth“	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	<u>Grundwasser:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Besonderheiten bekannt <u>Oberflächenwasser:</u> <ul style="list-style-type: none"> • kanalisiert, es besteht kein offener Wassergraben 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Regenwassersammlung durch Zisternen im Bereich der Reihenhausbauung möglich, Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen bei notwendigen privaten Erschließungswegen im Baugebiet	Baugenehmigungsverfahren
Klima/Luft	Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12). <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbeklimatop – hohe bioklimatische Belastung – sehr hoher Versiegelungsgrad 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Teilweise offene Bauweise, Berücksichtigung der Topographie bei der Gestaltung der baulichen Anlagen, Auflockerung durch ausreichend bemessene Abstands- und Grünflächen; Dachflächenbegrünung bei Flachdach zwingend;	Baugenehmigungsverfahren
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Nähe zu einem Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) (⇒ Web-GIS) • Keine Vorkommen von geschützten Biotopen gem. §30 BNatSchG • Keine Vorkommen von Rote-Liste-Arten (Biotopkartierung floristischer u. faunistischer Teil) bekannt 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Schaffung von neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch interne Vermeidungsmaßnahmen mit Pflanzvorschlägen für Bäume und Sträucher, Einbindung des Planbereichs in vorhandene Grünstrukturen, Vernetzung mit dem Grünflächensystem durch integrierte Grünordnungsplanung	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> • Nähe zu gewerblichen Nutzungen • Siedlungskernbereich • Nähe zu Spiel- Sport- und Naherholungsbereichen 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Sichtschutzpflanzungen	Baugenehmigungsverfahren

Mensch (Lärm-Immissionen)	<ul style="list-style-type: none"> Lärmimmissionen durch • Bolzplatz / Spielplatz • Gewerbebetriebe 	Mittlere Erheblichkeit (aufgrund von Abrissarbeiten und Neubautätigkeiten)	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbelastung durch umliegende Gewerbebetriebe, Bolzplatz / Spiel- u. Sportflächen <p>Geringe Erheblichkeit</p>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Schalltechnische Messungen und Berechnungen, Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln, Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) architektonische Selbsthilfe / Ausrichtung und Stellung der neuen Baukörper, Geteilte Verkehrserschließung der neuen Baugrundstücke möglich (Ludwig-Thoma-Str. (Hauptzufahrt)/ Karl-von-Linde-Str. (optionale TG-Zufahrt + weitere Stellplätze an Sport- und Grünflächen))	/
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Stadtgebiet: Siedlungskernbereich, Gefälle 353 müNN bis 348 müNN von SO nach NW • Nähe zu dem Naherholungsgebiet, Röhrenseepark, Buchstein • Landschaftsbildprägende Elemente: keine • Einbindung in das städtische Grünflächensystem: keine 	geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Einfügung von Grünflächen, Sicherung von einzelnen Baumstandorten, Neupflanzungen gem. „Grünordnungsplan Glockengut Bayreuth“ Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	/
Kultur- und Sachgüter	/	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	/	/