Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 11 "Am Glockengut"

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 29.10.2013, zuletzt geändert am 30.05.2016

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Ziel der Planung

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 erfolgen 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.

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

1.3. Topografie 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 ist entsprechend der bisherigen gewerblichen Nutzung als Logistikstandort durch größtenteils versiegelte Fläche mit einer Verwaltungseinheit und großen Lagergebäuden geprägt. Südlich angrenzend sind 2 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 ha
Flächen der Zweckbestimmung Gewerbegebiet (GE):	ca. 1,7 ha
Flächen der Zweckbestimmung allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 1,9 ha
Straßenverkehrsflächen:	ca. 0,6 ha
Öffentliche Grünflächen:	ca. 0,7 ha

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Entwurfes zur Flächennutzungsplanänderung wird begrenzt durch

- eine 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 gewerblichen Nutzungen entlang der Karl-von-Linde-Str. (Druckerei Münch / Aldi) im Westen.

Somit umfasst der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 11 „Am Glockengut“ die Flächen folgender Flurstücksnummern:

1715/3, 1715/4, 1715/8, 1724, 1724/1, 1724/2, 1724/3, 1724/4, 1725/2, 1728/6, 1728/7, 1728/8, 1728/9, 1728/10, 1728/11, 1728/12, 1728/13, 1728/14, 1728/15, 1728/16, 1728/17, 1728/18, 1728/19, 1728/20, 1728/22, 1728/23, 1728/24, 1728/25, 1728/26, 3346/4 (jeweils Gmkg. Bayreuth).

3. Planinhalt

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Umwidmung der Flächen südlich der Spedition Wedlich, mit zum Teil universitärer Nutzung, von MI in GE (gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)), aufgrund der faktisch vorliegenden gewerbegebietstypischen Nutzung (Flurstücksnummern: 1724/2 und 1724/3, Gmkg. Bayreuth).

Umwidmung der östlichen Grundstücksteilflächen der Spedition Wedlich (Flurstücksnummer:1724, Gmkg. Bayreuth) von GE in WA (gem. § 4 BauNVO) mit verkehrlicher Haupterschließung von der Ludwig-Thoma-Straße.

Umwidmung der Flurstücksnummern 1728/7, 1728/8, 1728/9,1728/10, 1728/11, 1728/12, 1728/13, 1728/14, 1728/15, 1728/16, 1728/17, 1728/18, 1728/19, 1728/20, 1728/22, 1728/23, 1728/24,1728/25, 1728/26 (jeweils Gmkg. Bayreuth) von GE in WA aufgrund der faktisch vorliegenden Wohnnutzung bzw. in einem WA zulässigen Nutzungen.

Umwidmung der Flurstücksnummern 1728/6 und 1725/2, Gmkg. Bayreuth von Grünflächen „Spielplatz, Bolzplatz“ in WA (gem. § 4 BauNVO), und Verlegung der Bestandsnutzungen auf TF der Flurstücksnummer 1715/13 (Gmkg. Bayreuth) in mindestens gleichem Flächenumfang und mindestens gleichwertiger Qualität wie die bisherigen Bestandsflächen.

Umwidmung der westlichen Teilflächen des Grundstücks der Spedition Wedlich (Flurstücksnummer: 1715/13, Gmkg. Bayreuth) von GE in Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz, Sportplatz, Bolzplatz“.

3.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ludwig-Thoma-Straße (Haupterschließung) und über einen vorhandenen Erschließungsstich von der Karl-von-Linde-Straße (optionale Nebenerschließung der Baufelder).

Mit den öffentlichen Verkehrsleistungen der Bus-Linie 314 (Verkehrsbetrieb der Stadtwerke Bayreuth) ist das Baugebiet über die Haltestellen Schopenhauerstraße oder Glockenstraße ausreichend an den ÖPNV angebunden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der Bestandsnutzungen bereits gesichert und wird in die vorhandenen Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung eingebunden.

Nahversorgungseinrichtungen an Justus-Liebig-Straße und Ludwig-Thoma-Straße/Glockenstraße gewährleisten eine gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die künftige Wohnbevölkerung.

3.3 Grünordnung

Das ökologische Verbundsystem soll gefördert und durch weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ergänzt werden, z.B. durch Sicherung von Baumbestand und Schaffung neuer Grünflächenvernetzungen auf Grundlage einer qualifizierten Grünordnungsplanung, die im Bebauungsplan Nr. 8/13 geregelt wird.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

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

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der FNP-Änderung

Die zur Zeit als Gewerbegebiet genutzten Flächen im Bereich des Gewerbegebietes Glocke/ Saas sollen künftig einer Wohnbebauung und Grünflächennutzung/Bolzplatz zugeführt werden. Die bisherigen Flächen des Bolzplatzes sollen für eine Allgemeine Wohnbebauung umgewidmet werden. Die allgemeinen Wohnbauflächen stellen eine Nachverdichtung zur Stärkung der Innenentwicklung im Gebiet „Glocke / Saas“ dar und dienen zur Befriedigung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum.

Die Ziele einer grünordnerisch verträglichen Einbindung des Plangebietes in die nähere Umgebung werden durch Teilflächenentsiegelungen und Ausweisung ausreichender Grünflächen beachtet.

4.1.2 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 Wohnbau-

landentwicklung 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.

4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (s. Tabelle im Anhang)

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).

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die durch die Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen wären weiter für gewerbliche Nutzungen verfügbar. Aus städtebaulichen und ökologischen 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 einer qualifizierten Grünordnungsplanung wird eine auch naturräumlich verträglichere Bodennutzung durch die geplante Wohnbebauung erreicht, die sich in die bebaute Umgebung einfügt.

4.4 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 eine ökologische Verbesserung dar. Es entsteht kein neuer Eingriffstatbestand.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene Nutzungs- und Erschließungsvarianten untersucht. Diese waren unter der Berücksichtigung von Topographie, vorhan-

dener Versorgungsleitungen, Verkehrssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Aspekten des Immissionsschutzes zu beurteilen.

Die geplante verkehrliche Haupteerschließung erfolgt über die Ludwig-Thoma-Straße und einen vorhandenen Erschließungsstich von der Karl-von-Linde-Straße (optionale Nebenerschließung der Baufelder). Durch eine geteilte Verkehrserschließung erfolgt eine möglichst gebietsverträgliche Aufteilung des Gesamtverkehrsaufkommens (und deren induzierten Emissionen) aller relevanten Entwicklungsflächen.

4.6 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.

Die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung wurden bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 8/13 „Am Glockengut“ näher gutachterlich geprüft und die Ergebnisse bzw. Maßnahmen des Schallschutzes planerisch berücksichtigt. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchungen durch die IBAS Ingenieursgesellschaft mbH Bayreuth wurde die Möglichkeit einer planerischen Konfliktbewältigung zwischen den gewerblichen Bestandsnutzungen und den neuen Wohnnutzungen im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen.

Planerisch ergibt sich aus schalltechnischer Sicht ein enger Zusammenhang zwischen den Entwicklungen auf den Flächen des Bebauungsplans Nr. 8/13 „Am Glockengut“ und den weiteren Entwicklungen auf den nördlich angrenzenden Flächen der ehemaligen Gießerei Burkhardt (Flurstücknummern 1702/1, 1702/2, 1702/3, jeweils Gmkg. Bayreuth), da hier eine Gemengelage in der Innenentwicklung besteht.

Um die in einem nachgeordneten Bebauungsplanverfahren (für diese ehemaligen Burkhardt-Flächen) festzusetzenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A)/m² tags und 46 dB(A)/m² nachts nicht zu unterschreiten, um eine sinnvolle künftige gewerbliche Nutzung zu gewährleisten, sollen die Immissionsrichtwerte der neuen WA-Flächen im Bebauungsplan Nr. 8/13 „Am Glockengut“ um 3 dB(A) angehoben werden. Weitere aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sind in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren für eine verträgliche städtebauliche Ordnung festzusetzen.

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.

5. 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),

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl S. 458)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

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	<p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Besonderheiten bekannt <p><u>Oberflächenwasser:</u></p> <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	<p>Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12).</p> <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	/	/