PL 610/24 Nr. 4/12 Bayreuth, 18.04.2017
Hei

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

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

1. Planungsanlass und –ziel

Auf Grundlage des vom Stadtrat am 18.12.2013 beschlossenen informellen städtebaulichen Konzeptes „Gewerbegebiet Glocke“ sollen die dort benannten Ziele (u.a. stadtplanerisch sinnvolle Arrondierung der Wohnbauflächen zwischen Karl-von-Linde-Straße / Glockenstraße und den westlichen „Allgemeinen Wohngebieten“ an der Ludwig-Thoma-Straße) in einem Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden. Im Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/13 „Am Glockengut“ zu ändern.

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 § 1 Abs. 3 Satz 6 BauGB 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 Logistiknutzungen statt. Außerdem wird über den qualifizierten „Grünordnungsplan Glockengut“, 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 Gewerbe- und Wohnnutzungen sichergestellt.

Im Rahmen schalltechnischer Untersuchungen durch das Büro IBAS Bayreuth wurden Fragen des Immissionsschutzes geklärt und ein verträgliches Nebeneinander der gewerblichen Bestandsnutzungen und der neuen Wohnnutzungen nachgewiesen. Mögliche zukünftige Entwicklungen auf umgebenden, gewerblichen Brachflächen wurden ebenfalls mit untersucht.

Insgesamt sollen nach den Planungen der Eigentümer ca. 320 neue Wohneinheiten mit Geschosswohnungsbau sowie Reihenhausbebauung realisiert werden. Die Anordnung der zukünftigen Wohnbebauung wurde im Vorfeld in mehreren Variantenstudien untersucht, um trotz hoher Dichte im Sinne einer Nachverdichtung auf brachfallenden innerstädtischen Flächen ein attraktives Quartier mit hoher Wohnqualität zu entwickeln.

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

Mehrere Nahversorgungseinrichtungen befinden sich nördlich, südlich und westlich der neuen Wohnbauflächen in fußläufiger Entfernung, so dass die künftigen Bewohner des Quartiers gut in die bereits bestehenden Infrastrukturen des direkten Umfeldes eingebunden sind.

2. Verfahrensablauf

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	Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bayreuth 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.
28.04.2017	Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 8/13 "Am Glockengut" (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5/75) durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Bayreuth

3. Behandlung der Umweltbelange

Der Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt und entspricht den Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung vom 27.09.2016):

a) Schutzgut Boden (geringe Erheblichkeit)
Die GRZ von 0,4 und 0,6 liegt teilweise über dem gem. BauNVO geltenden Höchstwert für WA (0,4). Aufgrund des Ziels der Nachverdichtung auf brachfallenden innerstädtischen Flächen ist dies städtebaulich dennoch positiver zu bewerten, als neue bisher nicht versiegelte Flächen im Stadtrandbereich in Anspruch zu nehmen. Es finden Flächenentsiegelungen in Teilbereichen statt, die aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung vollversiegelt waren. Während der Abriss- und Bauphase ist mit Bodenverdichtungen und Bodenaushub zu rechnen. Bodenkontaminationen sind bei der Wohnnutzung auf dem Areal nicht zu erwarten. Durch interne großzügige Begrünungen gemäß des „Grünordnungsplans Glockengut Bayreuth“ wird der Eingriff in den Boden begrenzt. Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Der Hinweis über die Meldepflicht von Bodendenkmälern an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

b) Schutzgut Wasser (geringe Erheblichkeit)
Die bisher gewerblich-intensiv genutzte Fläche wird in Teilbereichen entsiegelt und begünstigt dort die Grundwasserneubildung. Durch die Begrenzung des baulichen Eingriffs und erfolgende gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen sowie die wasserdurchlässige Ausbildung der privaten Erschließungsflächen werden die negativen Auswirkungen auf das Grundwasser abgemildert. Die Beschränkung der maximalen Drosselabflussspende von 70 l/s x ha soll eine kontrollierte Zuleitung von Oberflächenwasser zur Kanalisation / Entwässerung ermöglichen.

c) Schutzgut Klima/Luft (geringe Erheblichkeit)
Durch die Bautätigkeit und den motorisierten Verkehr (Anlieger und Besucher) wird die Belastung der Luft durch Luftschadstoffe, gegenüber der vorherigen gewerblichen Logistiknutzung nicht erhöht, da der Hauptteil der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden und die zentrale Ost-West-Haupterschließung nur dem Fuß- und Radverkehr dient. Der Schwerlastverkehr der bisherigen gewerblichen Nutzung entfällt. Durch Begrenzung des Neubauvolumens über die Festsetzung der teilweise offenen Bauweise, Festsetzung von Baugrenzen, Beschränkung der GRZ auf 0,4 (Reihenhausbebauung), Begrenzung der Höhenentwicklung auf II+D/SG bzw. III+D/SG im Bereich der mögl. Reihenhausbebauung und Auflockerung der

Bebauung durch ausreichend bemessene Abstandsflächen und Grünordnungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf Luft und Klima gemindert. Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Flachdachflächen zu begrünen.

d) Schutzgut Tiere und Pflanzen (geringe Erheblichkeit)
Im Plangebiet sind weder Biotope noch seltene oder geschützte Tierarten vorhanden. Wenngleich während der Bauphase kurzzeitig Störungen für Tiere und Pflanzen auftreten können, werden die Lebensräume durch Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen, Schaffung von neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch interne Grünordnungsmaßnahmen mit zu pflanzenden Bäumen, Einbindung des Planbereichs in vorhandene Grünstrukturen und Vernetzung mit dem umgebenden Grünstrukturen langfristig nicht beeinträchtigt. Teilflächenentsiegelungen im westlichen Bereich schaffen neue Lebensräume.

e) Schutzgut Mensch (Erholung) (geringe Erheblichkeit)
Durch die Bautätigkeit werden die im Umfeld wohnenden Menschen kurzfristig beeinträchtigt. Ansonsten ist aber nicht mit Störungen zu rechnen. Die Neubebauung, die gärtnerisch zu gestaltenden Freiräume sowie Teilflächenentsiegelung mit umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen im gesamten Plangebiet stellen eine Aufwertung des direkten Umfeldes dar. Zudem werden städtebaulich sensible Bereiche im Innenbereich durch Verlegung des Bolzplatzes ruhiger. Sport-, Spiel- und Freizeitnutzungen werden am schallschutztechnisch sinnvollen westlichen Randbereich verortet. Zudem soll eine qualitative Aufwertung der neuen Sport-, Spiel- und Freizeitflächen erfolgen, von der das gesamte Umfeld profitieren soll.

f) Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) (geringe bis mittlere Erheblichkeit)
Auf den Flächen des Bebauungsplangebietes bestehen heute Vorbelastungen durch umliegende Gewerbenutzungen und die bestehenden Bolzplatzflächen. Die Bautätigkeiten werden für die im Umfeld wohnenden Menschen Lärmbelästigungen darstellen.
Gemäß den schalltechnischen Untersuchungen der IBAS GmbH (Mai 2016) werden die zu duldenden Immissionsrichtwerte der neuen WA-Flächen im Bebauungsplan Nr. 8/13 „Am Glockengut“ um 3 dB(A) angehoben. Dies geschieht um die in einem späteren Bebauungsplanverfahren (für die ehemaligen Burkhardt-Flächen) festzusetzenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A)/m² tags und 46 dB(A)/m² nachts nicht zu unterschreiten, die eine sinnvolle künftige Nutzung gewährleisten sollen.
Die 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 zu begründen.
Außerdem liegen die resultierenden, zu duldenden Werte von 58/43 dB(A) Tags/Nachts unter den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete (60/45 dB(A) tags/nachts), in denen ebenfalls Wohnnutzungen zulässig sind.

g) Schutzgut Landschaft (geringe Erheblichkeit)
Während der Bauphase ist mit einer Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch Baugerüste, Baufahrzeuge und Erdbewegungen zu rechnen. Insgesamt wird das Stadtbild über die baulichen Veränderungen nachhaltig verbessert und durch das geplante Grünraumkonzept aufgewertet. Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine verträgliche Einfügung der neuen Wohnbebauung in das städtebauliche Bestandsumfeld gewährleistet.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter (geringe Erheblichkeit)
Denkmalgeschützte Gebäude und Sachgüter liegen im Plangebiet nicht vor. Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ergibt sich durch die Neuplanung nicht.

4. Behandlung und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.02. bis einschließlich 05.03.2014 frühzeitig an der Planung beteiligt (Amtsblatt Nr. 2 vom 31.01.2014).
In Folge der Einwendungen, die sich schwerpunktmäßig auf Fragestellungen des Immissionsschutzes, der Erschließung und Stellplätze bezogen, wurden umfangreiche schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und Anpassungen an der verkehrlichen Erschließung und den Stellplatzfestsetzungen vorgenommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.08.2015 bis einschließlich 17.09.2015 statt (Amtsblatt Nr. 11 vom 07.08.2015). Die dabei eingegangenen Stellungnahmen erforderten keine Planänderung.

Aufgrund der Änderung der Eigentumsverhältnisse und der planerischen Zielsetzung mit höherer Verdichtung in der städtebaulichen Innenentwicklung wurde das städtebauliche Grundgerüst und der Planungsentwurf nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 nochmals geändert.
Die erforderliche erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden erfolgte in der Zeit vom 18.07.2016 bis einschließlich 18.08.2016.

Planänderungen wurden aufgrund der eingebrachten Eingaben und Stellungnahmen nicht erforderlich. Lediglich folgende redaktionelle Klarstellung der textlichen Festsetzung in Bezug auf die Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO), die nicht die Grundzüge der Planung berührt, wurde in den Bebauungsplanentwurf (Planstand vom 27.09.2016) aufgenommen:

- "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 privaten Stellungnahmen und eine vorgelegte Unterschriftenliste beziehen sich inhaltlich auf die gewünschte Erhaltung von bestehenden Grünstrukturen und eine Reduzierung von notwendigen Baumfällungen im Bereich des zu verlegenden Bolzplatzes.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über umfassende Entsiegelungsmaßnahmen, umfangreiche Grünordnungsmaßnahmen gemäß des Grünordnungsplans und der Festsetzung „zu pflanzende Bäume (Standortvorschlag)“ auf den westlichen, öffentlichen Grünflächen eine positive Ökobilanz angestrebt.
Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine auch ökologisch sinnvolle Nachverdichtung in der Innenentwicklung, die planungsrechtlich und städtebaulich an diesem Standort verträglich ist. Im Zuge einer solchen städtebaulichen Nachnutzung kann der Erhalt jedes Baumes leider nicht gewährleistet werden. Dies soll jedoch über gezielte Ersatzpflanzungen oder mit Hilfe eines qualifizierten Grünordnungskonzeptes - wie hier geschehen - aufgefangen werden. Die künftigen Bauherren wurden gebeten, den Erhalt einzelner Baumstandorte im Rahmen der baulichen Realisierung im Einzelnen zu prüfen.“

Die Behandlung und Abwägung aller Stellungnahmen und Einwände erfolgte im Stadtrat am 26.10.2016 (Gutachten des Bauausschusses vom 11.10.2016). Der Bebauungsplan Nr. 8/13 „Am Glockengut“ vom 27.09.2016, wurde am 26.10.2016 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat beschlossen. Er tritt mit Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Bayreuth am 28.04.2017 in Kraft.

5. Abwägungsergebnis vor dem Hintergrund von Planungsalternativen

Die Einwendungen im Rahmen des Verfahrens hatten im Wesentlichen die Erhaltung der bestehenden Grünstrukturen im Bereich des Bestandsbolzplatzes (Reihenhausbebauung lt. Planentwurf) im Fokus. Darüber hinaus wurden Bedenken zum Immissionsschutz in der entstehenden Gemengelage zwischen bestehenden Gewerbenutzungen und –flächen sowie der neuen Wohnbebauung geäußert.

Zum Sachverhalt des gewünschten Erhalts von bestehenden Grünstrukturen wurde unter Punkt 4 ausführlich eingegangen.
Im Rahmen der Bebauungsplankonzeption wurden unterschiedliche Bebauungskonstellationen während des gesamten Verfahrens geprüft. Die Durchführung umfangreicher schalltechnischer Untersuchungen weist im Ergebnis ein städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen baulichen Nutzungen nach. Entsprechende Maßnahmen des Immissionsschutzes sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Außerdem werden relevante Belange des Schallschutzes in den weiteren Bauleitplanverfahren im räumlichen Zusammenhang - entsprechend der Zielvorgaben des informellen „Städtebaulichen Konzeptes Gewerbegebiet Glocke“ - berücksichtigt.

Stadtplanungsamt