

Bebauungsplanverfahren Nr. 1/10 "**Mischgebiet Karl - von - Linde - Straße**"  
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 5/75 "Gewerbegebiet Glocke")

## **BEGRÜNDUNG**

**Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth**

**Plandatum: 09.03.2010**

### **Veranlassung und Planziel**

Die vorhandene Wohnnutzung zwischen Glockenstraße und Ludwig-Thoma-Straße soll auf den noch nicht bebauten Grundstücksflächen bis zur Karl von - Linde - Straße erweitert werden, da dieser Bereich für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr in Frage kommt. Im Einzugsbereich der dort vorhandenen Einkaufseinrichtungen soll das vorhandene Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewidmet werden. Die derzeitigen und zukünftig geplanten Immissionsbelastungen sind bei der Nutzungsänderung zu beachten.

### **Kenndaten der Planung**

Größe des Geltungsbereiches: 32.754 m<sup>2</sup> (3,3 ha)  
Fläche neue Erschließungsstraße: 1.220 m<sup>2</sup>  
Anzahl der Vollgeschosse: II + D als Höchstmaß  
Vorhandene soziale Infrastruktur im fußläufigen Einzugsbereich:  
Lerchenbühlschule und Kindergarten in der Saas

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst die Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Flurnummern (TF = Teilfläche):

1715, 1715/4, 1715/7, 1715/8, 3346 TF, 3346/2 TF, 3346/3,  
3346/4, 3346/5, 3346/6

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- den überörtlichen Fuß - und Radweg im Norden
- die Karl - von - Linde - Straße im Westen
- durch die Flurstücke Nr. 1715/6 und 3346 im Süden (Grünland)
- die Kleingartenanlage Glocke im Osten

### **Vorhandene Bauleitplanung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes liegt in dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5/75 "Gewerbegebiet Glocke", Inkrafttreten am 21. 10 1983, der hier Gewerbegebiet , zulässige Anzahl der

Vollgeschosse II, zulässige Traufhöhe höchstens 10 m, zulässige GRZ 0.7, zulässige GFZ höchstens 1.4 und offene Bauweise festsetzt. Festgesetzte Baugestaltung: Flachdach oder Satteldach mit 15° bis 20°. Maximal zulässiger Dauerschallpegel tags: 55 dB(A), nachts 39 dB(A). Feste und flüssige Brennstoffe sind unzulässig.

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

### **Planinhalt**

Das Baugebiet im Planbereich wird im nördlichen Teilbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieser Teilbereich ist bereits bebaut (Druckerei Münch). Hier ändern sich nur die Baugrenze sowie die Straßenbegrenzungslinie, die dem Bestand angepasst werden.

Der südliche Planbereich wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Zulässig sind Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Östlich der bereits bestehenden Nahversorgungseinrichtung soll eine Wohnsiedlung mit ca. 18 Wohneinheiten in Erweiterung der vorhandenen Wohngebiete zwischen Ludwig-Thoma-Straße und Glockenstraße durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden. Das von Nord nach Süd um ca. 6,5 % ansteigende Gelände kann aufgrund der Hanglage mit einem Untergeschoss, einem weiteren Vollgeschoss und einem zusätzlichen Dachgeschoss bebaut werden. Das Dachgeschoss kann als Pultdach oder Satteldach (7 ° bis 40°) ausgebildet werden. In offener Bauweise sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig. Stellplätze und Garagen sind direkt an der Straße anzuordnen, die Hauseingänge können durch separate Fußwege erschlossen werden. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind zu beachten.

Die Erschließungsstraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich geplant. Es erfolgt eine Fuß- und Radweganbindung zur Glockenstraße. Die neue Erschließungsstraße mündet in die Karl - von - Linde - Straße, die auch die Druckerei Münch, die Spedition Wedlich sowie die benachbarte Kleingartenanlage erschließt. An den Randbereichen ist eine intensive Begrünung vorgesehen. Eine Beschallung des Wohngebietes durch den benachbarten Nahversorgungsbetrieb (Aldi) soll durch ausreichenden Immissionsschutz an der Grundstücksgrenze vermieden werden. Die Anlieferzeiten sollten auf die üblichen Tageszeiten beschränkt bleiben. Die Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand ist möglich. Es ist davon auszugehen, dass der Betrieb der Spedition Wedlich künftig ausgelagert werden wird.

### **Umweltbericht**

Nach der Geologischen Karte von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt, ist im Plangebiet Mittlerer Burgsandstein vorherrschend (Sandstein in Verzahnung mit überwiegend rotem Tonstein). In der

Ebene ist von einer Talfüllung auszugehen. Das Plangebiet befindet sich von Nord nach Süd in ansteigender Lage (352 bis 364 m üNN). Die bebauten Grundstücke des Planbereiches mit gewerblichen Nutzungen weisen eine hohe Grundstücksversiegelung auf. Als Ausgleich wurde eine Regenrückhaltung angelegt. Die zur Zeit noch offene landwirtschaftliche Nutzfläche in Hanglage ist stadtklimatisch Bestandteil eines Freilandklimatops mit Bezug zu thermischen Lastflächen. Durch die geplante Umwidmung der Fläche kann die vormals zulässige Nutzung hinsichtlich GRZ, GFZ und der Höhenentwicklung erheblich reduziert werden, so dass zu den benachbarten Kleingärten und der daran anschließenden Wohnbebauung eine ökologisch wirksamere Abstufung entsteht. Die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung sind im weiteren Verfahren durch eine schalltechnische Untersuchung zu klären. Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes sind zu begründende Lärmschutzwände zu errichten.

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

## **Rechtsgrundlagen**

Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes. v. 31. 07. 2009 (BGBl. S. 2585, 2617)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.2.2010 (GVBl. S. 66) und

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) sowie

**Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I 2542)

Stadtplanungsamt