

## **BEGRÜNDUNG**

zum

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 1/07**

#### **STOLZINGSTRASSE, FL.NR. 4378 (westlicher Teilbereich)**

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 14/79)

Das Planungsgebiet umfasst ein Teilstück des Grundstückes mit der Flurnummer 4378 der Gemarkung Bayreuth.

Planungsstand: Dezember 2007

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

#### **Anlass zur Planung:**

Am 18.09.2006 stellte das Stadtratsmitglied B. Hauck gemäß § 14 (5) Geschäftsordnung einen Antrag, wonach der westliche Teil des Grundstückes Fl.Nr. 4378 der Gemarkung Bayreuth von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche umgewidmet werden soll.

Der Antrag ist im Dezember 2006 im Bauausschuss und im Stadtrat positiv behandelt worden. Im Januar 2007 ist für das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 118 und für das Bebauungsplanverfahren Nr. 1/07 der Einleitungsbeschluss gefasst worden. Der vorgestellten Planung vom 08.01.2007 wurde zugestimmt

Die an der Stolzingstraße, südlich der Dialysestation gelegene Grundstücksteilfläche ist im Bebauungsplan Nr. 14/79 planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt. Für diese Nutzung besteht laut Aussage des Jugendamtes wegen der zurückgehenden Geburtenrate kein Bedarf mehr. Der Bereich Hussengut ist in dieser Hinsicht gut versorgt, so sind die Kindergärten im Gebiet und Umfeld aktuell auch nicht voll belegt (z.B. Tristanstraße, Stuckbergstraße, Heilig Geist).

## **Ziel und Zweck der Planung:**

Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer aus 3 Einzelhäusern bestehenden Wohnbebauung gemäß Planung vom 08.01.2007, geändert am 05.09.2007.

Die konzipierten Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet (WA), Erd- und Dachgeschoss (E + D, wobei D als Vollgeschoss möglich ist), Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6, Satteldach mit Dachneigung von 32°- 38° und offene Bauweise orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14/79 für die vorhandene Wohnbebauung im südlichen Anschluss an den Planungsbereich.

Die Erschließung der 3 neuen Wohnhäuser ist mittels eines 4,0 m breiten Privatweges vorgesehen, der an die Stolzingsstraße angebunden ist. Die Anlage erfolgt ohne Wendehammer in gleicher Weise wie der etwa 20 m südlich parallel verlaufende Erschließungsweg mit gleicher Länge.

Es ist schwer zu begründen bzw. es entbehrt einer gewissen Logik, den geplanten Privatweg mit Wendehammer zu bauen, wenn der bestehende südlich gelegene Privatweg ohne Wendehammer angelegt worden ist.

Eine weitere Ausdehnung des Baugebietes nach Osten mit einer eventuellen Straßenschleife zur Wundersgutstraße ist aus planungsrechtlicher und aus immissionsschutztechnischer Sicht unrealistisch. Wegen des nahen Industriegebietes St. Georgen West ist im Bebauungsplan Nr. 14/79 explizit ein Lärmschutzwall entlang des östlichen Siedlungsrandes festgesetzt worden. Zwischen Wohnbebauung und Lärmschutzwall ist noch ein Kinderspielplatz planungsrechtlich gesichert.

## **Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes:**

### Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Stadt Bayreuth im Stadtteil Hussengut an der Stolzingsstraße.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt: (jeweils Luftlinie)

Zentrum (Maximilianstraße)	ca. 2,5 km
Rathaus Bayreuth	ca. 2,3 km
Klinikum	ca. 4,9 km
Autobahnanschluss Bayreuth-Nord	ca. 0,8 km
Hauptbahnhof	ca. 1,9 km

### Größe:

Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,2 ha.

### Beschaffenheit:

Bei dem Planungsareal handelt es sich um ein leicht bewegtes Gelände, teils nach Südwesten, teils nach Südosten geneigt, das sich in einer Höhenlage von 322 - 324 m üNN erstreckt.

Das Areal ist unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Wiese) genutzt. Baum- und Sträucherbestand ist nicht vorhanden.

In der geologischen Karte von Bayern ist der Untergrund des Planungsgebietes als "Oberer Bursandstein (überwiegend grobkörniger Sandstein)" dargestellt.

### **Planungsrechtliche Situation:**

#### Vorbereitende Bauleitplanung: (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung "Schule" dargestellt.

Die geplante Festsetzung im anhängigen Bebauungsplan ist Allgemeines Wohngebiet (WA).

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen und sonstigen Nutzung stimmen mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht überein. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs.2 Ziffer 2 BauGB angepasst.

Der am 24.01.2007 ursprünglich gefasste Einleitungsbeschluss für das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 118 ist vom Stadtrat am 26.09.2007 wieder aufgehoben worden, weil das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird (siehe Punkt Verfahrensgang).

#### Verbindliche Bauleitplanung:

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14/79 "Zwischen Stolzingstraße und Bahnlinie Bayreuth - Neuenmarkt/Wirsberg" (Rechtskraft 07.09.1990) und ist hier als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt. Für diesen Bebauungsplan wird eine Teiländerung durchgeführt.

#### Verfahrensschritte:

16.01.2007 Bauausschuss  
24.01.2007 Stadtrat

Einleitung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 118 und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/07,

Zustimmung zur Planung (Bauleitplanentwürfe vom 08.01.2007)

26.03.2007 - 23.04.2007

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

18.09.2007 Bauausschuss

26.09.2007 Stadtrat

Behandlung der Äußerungen und Stellungnahmen,  
Zustimmung zur Planung (Bauleitplanentwurf vom 08.01.2007, geändert am 05.09.2007),  
Aufhebung des Einleitungsbeschlusses für das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 118

15.10.2007 - 15.11.2007

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Durchführung der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

11.12.2007 Bauausschuss

19.12.2007 Stadtrat

Behandlung der Äußerungen und Stellungnahmen,  
Satzungsbeschluss

#### Verfahrensgang:

Gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 1/07 im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass beim Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben, d.h., der Bebauungsplan stellt eine Innenentwicklung dar und setzt eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest.

#### **Schallimmissionsschutz-Situation:**

Im Anschluss an das Neubaugebiet, nördlich davon, befindet sich der Parkplatz für das Dialysezentrum. Aus Immissionsschutzgründen und wegen früherer Beschwerden der nördlich angrenzenden Anwohner des Dialysezentrums ist der Patientenparkplatz Anfang der 90er Jahre von der Westseite an die Südseite des Gebäudes verlegt worden.

Durch das nun beabsichtigte Heranrücken der Wohnbebauung wird ein alter Immissionschutzkonflikt neu belebt, wenn auch in abgeschwächter Form, denn die Hauptwohriorientierung der neuen Wohnhäuser richtet sich nun nach Süden, also in abgewandter Richtung zum Parkplatz. Das bedeutet, dass auch der Außenbereich der Anwesen relativ gut abgeschirmt und damit ruhig liegt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gab das KfH Kuratorium für Dialyse und Nierentransplantation e.V. eine Stellungnahme zur Planung ab: (Auszug)

*"Mit der Errichtung einer Wohnbebauung wird die Existenz des Nierenzentrums als gefährdet angesehen. Es ist beabsichtigt das Nierenzentrum mit einem Erweiterungsbau zu ergänzen. Die Baugenehmigung liegt vor. Auf jeden Fall wird der Anbau 2008 realisiert.*

*Sollte angrenzend eine Wohnbebauung erfolgen, so kann die Lärmschutzverordnung/TA-Lärm nicht eingehalten werden. Derzeit gibt es folgende Betriebszeiten:*

<i>Mo, Mi, Fr</i>	<i>von 00.00 Uhr - 01.00 Uhr (Folgetag)</i>
<i>Di, Do</i>	<i>von 06.00 Uhr - 24.00 Uhr</i>
<i>Sa</i>	<i>von 06.00 Uhr - 19.30 Uhr</i>
<i>So</i>	<i>von 20.00 Uhr - 24.00 Uhr</i>

*Das Nierenzentrum besteht mittlerweile seit 20 Jahren. Die Ansiedlung und der Betrieb in einem Wohngebiet erfolgte damals auf ausdrückliches Betreiben der Stadt Bayreuth. Durch die geplante Wohnbebauung darf dem Nierenzentrum kein Nachteil entstehen."*

Um eine sachgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zu ermöglichen wurde daraufhin eine schalltechnische Untersuchung an die Firma IBAS in Auftrag gegeben. Diese schalltechnische Untersuchung vom 16.07.2007 kommt zu folgendem Ergebnis: (Auszug)

*"Für den Bebauungsplan Nr. 1/07, Stolzingstraße, Bayreuth, wurden schalltechnische Berechnungen durchgeführt.*

*Es wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Nachtzeit an einigen Gebädefassaden nicht eingehalten werden können. Zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnnutzung entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet sind demnach passive Schallschutzmaßnahmen an den zu errichtenden Wohnhäusern notwendig.*

*Zu diesen Lärmschutzmaßnahmen zählt die gestalterische Planung dahingehend auszurichten, dass Schlafräume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Zudem sollte eine Ausrichtung der Gebäude mit der Eingangsseite zur Lärmquelle erfolgen. Bei den lärmbeaufschlagten Fassaden ist der Einsatz von Schallschutzfenstern bei schutzbedürftigen Räumen, sowie der Einsatz von Schalldämm-Lüftern bei Schlafräumen, die nicht über ein Fenster auf der lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können, vorzusehen.*

*Bei einer Bebauung oder Nutzung des allgemeinen Wohngebietes ist im Rahmen der Genehmigung ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden."*

Der von IBAS vorgeschlagene Festsetzungstext hinsichtlich des schalltechnischen Nachweises in Form von notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen wurde leicht modifiziert - hinsichtlich der Bestimmtheit - als textliche Festsetzung im Bebauungsplan übernommen. Modifizierter Absatz:

Zu diesen Lärmschutzmaßnahmen zählt die gestalterische Planung dahingehend auszurichten, dass Schlafräume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten **anzuordnen sind**. Zudem **hat** eine Ausrichtung der Gebäude mit der Eingangsseite zur Lärmquelle **zu erfolgen**. Bei den lärmbeaufschlagten Fassaden ist der Einsatz von Schallschutzfenstern (**Schallschutzklasse 1**) bei schutzbedürftigen Räumen, sowie der Einsatz von Schalldämm-Lüftern bei Schlafräumen, die nicht über ein Fenster auf der lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können, vorzusehen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Thema Schallschutz ist aus hiesiger Sicht ausreichend Rechnung getragen worden, um ein vertretbares Nebeneinander von Dialysezentrum und Wohnbebauung zu ermöglichen. Den Bauwerbern im Planungsgebiet müsste bewusst sein, dass ihr Wohnhaus mit Wohnumfeld von parkplatzspezifischen Lärmimmissionen beeinträchtigt wird. Diese liegen nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung im Bereich des im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Maßes. Voraussetzung dafür ist die Realisierung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen.

### **Wesentliche Auswirkungen der Planung:**

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Realisierung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld des Planungsgebietes wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Mit dieser Arrondierung der Wohnsiedlung Hussengut um weitere 3 Wohnhäuser wird der propagierten Innenentwicklung von städtischen Bereichen Rechnung getragen und somit wertvoller unbebauter Außenbereich geschont.

Das betreffende Gebiet war bereits als zu bebauendes Areal festgesetzt. Es wird lediglich die Art der Nutzung geändert.

### **Rechtsgrundlagen:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997  
(Inkrafttreten am 01.01.1998), zuletzt geändert am 10.03.2006 (GVBl. 2006, S.120)

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

Stadtplanungsamt