

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplanverfahren Nr. 1/13

"Jakobstraße"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 5/75)

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Ziel der Planung

Die vorliegende Bauleitplanung sieht an der Jakobstraße die Umwidmung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Der Planung liegt eine Bauvoranfrage für das Flurstück Nr. 3339 der Gemarkung Bayreuth vom 04.07.2012 zur Errichtung einer studentischen Wohnanlage mit 123 Appartements zugrunde. Der erforderliche Stellplatznachweis soll ebenerdig auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Um der weiterhin steigenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu entsprechen, hatte der Stadtrat Bayreuth am 24.04.2013 seine Zustimmung zur Einleitung der Bauleitplanänderungsverfahren erteilt (FNP- und BP-Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB). In Abstimmung mit dem Umweltamt sind die künftigen Immissionsbelastungen durch Gewerbelärm, Sportlärm und die im Bebauungsplan Nr. 5/75 festgesetzte Trasse der Südtangente im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt worden. Das zur Zeit noch unbebaute Grundstück Flur Nr. 3339 ist einer artenschutzrechtlichen Überprüfung unterzogen worden.

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan vom 23.05.2009 wird der Planbereich als Mischgebiet dargestellt. 60 m südlich davon verläuft die geplante Trasse der Südtangente.

Verbindliche Bauleitplanung:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5/75, "Gewerbegebiet Glocke", Inkrafttreten am 21.10.1983, setzt als

Art der baulichen Nutzung Mischgebiet fest. Gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO besteht eine räumliche Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen. Für den nördlichen Teilbereich, der mit einzelnen Siedlungshäusern bebaut ist und die Flurnummern 3337/3, 3337/6, 3337/2, 3337/4 und 3339/5 umfasst, ist außerdem festgesetzt die

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß: 0.8
- Grundflächenzahl: 0.4
- offene Bauweise
- Satteldach, Dachneigung 30 bis 36°

Für den südlichen Teilbereich, der noch nicht bebaut ist und nur das Flurstück Nr. 3339 umfasst, ist festgesetzt, dass im Mischgebiet die Errichtung von Wohngebäuden unzulässig ist, ausgenommen Wohnungen für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal, außerdem die

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II
- Traufhöhe als Höchstmaß: ≤ 8 m
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß: 0.8
- Grundflächenzahl: 0.4
- offene Bauweise
- Flachdach, Satteldach (Dachneigung 15 bis 20°)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zudem durch die Festsetzung einer Baugrenze sowie Straßenbegrenzungslinie begrenzt.

1.3. Topographie und Baubestand

Nach der Geologischen Karte von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt, ist im Plangebiet Mittlerer Burgsandstein vorherrschend.

Das Baugebiet befindet sich in der Altstadt in von Süden nach Norden leicht abfallender geneigter Lage (357 m NN bis 353 m NN).

Die Grundstücke des nördlichen Teilbereiches sind zur Zeit mit zwei Einfamilienhäusern bebaut. Das Grundstück Flur Nr. 3339 ist noch unbebaut und sollte vormals dem Eigenbedarf des Eigentümers (Handwerksbetrieb) dienen, eine Nutzung nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5/75 "Gewerbegebiet Glocke" ist bislang jedoch noch nicht erfolgt.

2. Planung

2.1 Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches:	1 ,20 ha
- Allgemeines Wohngebiet (WA):	1 ,12 ha
- öffentliche Verkehrsfläche:	0,08 ha
- höchstzulässige Anzahl der Geschosse	3
- zulässige Grundflächenzahl (GRZ) max.	0.4
- zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) max.	0.8
- offene Bauweise (WA1) und abweichende Bauweise (Gebäudelänge \geq 50 m) (WA2) mit seitlichem Grenzabstand, Art. 6 BayBO findet Anwendung	
- Baugestaltung:	
<u>WA1:</u>	
- FD (max. II)	
- SD (max. I+D) 30-36°	
<u>WA2:</u>	
- FD mit Dachbegrünung (max. III), Wandhöhe max. 9,50 m	
- PD mit Dachneigung \leq 27° (Kniestock 1,20m) II+D (Wandhöhe max. 9,50 m)	
- SD mit Dachneigung 30 \pm 3° (Kniestock 0,75 m) II+D (keine Dachgauben, Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte)	
Nutzung der Solarenergie, Wintergartenverglasung, Atelierverglasungen, be- grünte Dachterrassen zulässig	

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Jakobstraße und landwirtschaftliche Nutzfläche im Westen
- die Kleingartenanlage im Südosten
- das Nahversorgungszentrum mit Sportplatz im Nordosten

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

3337/3, 3337/6, 3337/2, 3337/4, 3339/5, 3339, 3359 (TF), 3351 TF

2.3 Verfahrensstand

Mit Beschluss vom 24.04.2013 hatte der Stadtrat Bayreuth die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. In der Zeit vom 27. Mai bis einschließlich 24. Juni 2013 ist die Beteiligung erfolgt. In der Sitzung des Stadtrates Bayreuth vom 18.12.2013 wurde der Behandlung der Äußerungen und Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben worden sind, zugestimmt. Dem Bebauungsplan-Änderungsentwurf Nr. 1/13 mit Begründung vom 11.11.2013 wurde zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung - Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 20. Januar bis einschließlich 21. Februar 2014.

3. Planinhalt

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet des Planbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) umgewidmet und festgesetzt. (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Entsprechend der bereits bestehenden und künftigen Nutzungen an der Jakobstraße erfolgt eine Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und Gliederung des Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO in WA1 und WA2. Die geplante Trasse der Südtangente wirkt sich hinsichtlich der Immissionsbelastung auf das neue Baugebiet WA2 aus. Hierzu liegt die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und

Schwingungstechnik mbH - IBAS - Bericht - Nr. 13.7003/1 vom 17.10.2013 mit Vorschlag zur Festsetzung im Hinblick auf den Schallschutz vom 12.11.2013 vor.

Berechnungen zum Verkehrslärm, dokumentiert im IBAS-Bericht Nr. 13.7003/1 vom 17.10.2013, haben an den straßenzugewandten Seiten der geplanten Studentenwohnheime Überschreitungen der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (tags: 55 dB(A), nachts: 45 dB(A)) von bis zu 3 dB tags bzw. 4 dB nachts ergeben. Unterschreitet der Beurteilungspegel zur Nachtzeit den Beurteilungspegel zur Tagzeit um weniger als 10 dB, so soll entsprechend den Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt (LfU) Bayern der "maßgebliche Außenlärmpegel" für die Festlegung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (89) an Schlafräumen aus den Beurteilungspegeln der Nachtzeit unter Berücksichtigung eines Zuschlages von 10 dB (bei Verkehrslärm 10 + 3 dB) bestimmt werden. Bezogen auf die Fassaden der geplanten Studentenwohnanlage werden im Bebauungsplanentwurf die resultierenden Lärmpegelbereiche II und III gekennzeichnet, für die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen sind. Für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, entsprechend dem für die jeweilige Fassade gekennzeichneten Lärmpegelbereich passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie an den im Plan markierten Fassadenabschnitten folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Erforderliches Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109:

<i>maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)</i>	<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>Erforderliches Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, in dB</i>
<i>56 - 60</i>	<i>II</i>	<i>30</i>
<i>61 - 65</i>	<i>III</i>	<i>35</i>

$R'_{w,res}$: resultierendes Schalldämm-Maß aus allen Bauteilen (z. B. Wand, Fenster, ggf. Lüftungseinrichtung)

Im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Nachweises gemäß DIN 4109 auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. In Schlafräumen, die im Lärmpegelbereich größer / gleich III liegen, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen dann empfohlen, wenn Alternativmaßnahmen nicht möglich sind.

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

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

Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung an der Jakobstraße wird auf maximal drei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von höchstens 9,50 m beschränkt. Die in Aussicht genommenen Festsetzungen bieten zudem Möglichkeiten der Abstufung durch die Festsetzung II+D. Zur Verringerung der thermischen Belastung sind Flachdächer und Fassaden nach Möglichkeit zu begrünen .

Die Baugrenzenfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 - 23

BauNVO) entspricht im wesentlichen dem Bestand. In Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstrukturen ist eine Fortsetzung der Bebauung an der Jakobstraße vorgesehen, die durch die Kleingartenanlage begrenzt wird. Die nach Westen, Osten und Süden offene und unverbaute Grundstückslage ermöglicht eine gute Besonnung, Belichtung und Belüftung der künftigen Wohnanlage für Studenten.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist an der Jakobstraße eine Blockrandbebauung zulässig, die länger als 50 m ist. (abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO). Zu den benachbarten Grundstücken sind Abstandsflächen erforderlich, Art. 6 BayBO findet grundsätzlich Anwendung.

Die zulässige GRZ beträgt: 0,4

Die höchstzulässige GFZ beträgt: 0,8

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt: III

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, die zulässige GRZ sowie die höchstzulässige GFZ und Anzahl der Geschosse geregelt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO). Das bedeutet, dass z. B. bei einer 3geschossigen Bebauung nur eine entsprechend der höchst zulässigen GFZ von 0.8 geringere Grundstücksüberbauung möglich ist. Die Fest-

setzung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung des kosten- und flächensparenden Bauens.

Unter Hinweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB werden Flächen für Stellplätze, einschließlich deren Zu- und Abfahrten festgesetzt. Die Belange des Brandschutzes wurden hinsichtlich der notwendigen Erschließung für die Feuerwehr im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

§ 19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung.

3.2 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Das Baugebiet ist an der Jakobstraße öffentlich erschlossen und über die Spitzwegstraße im Norden sowie Lerchenbühl und Glockenstraße im Süden an das städtische Verkehrsnetz örtlich und überörtlich angebunden.

Die Bushaltestelle Jakobshof befindet sich in fußläufiger Entfernung an der Spitzwegstraße. Das neue Baugebiet ist auch über die Fuß- und Radwegtrasse gut mit der Umgebung vernetzt.

Die interne Erschließung der künftigen Bebauung erfolgt durch private Erschließungswege.

Das Baugebiet ist über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 400 im Bereich der Jakobstraße an die städtische Kanalisation anzuschließen. Die städtischen Mischwasserkanäle DN 400 im Bereich Jakobstraße und Spitzwegstraße sind bereits überlastet. Deshalb kann aus dem B-Plan-Areal nur ein begrenzter Abfluss genehmigt werden. Im Bebauungsplanentwurf wurde festgesetzt, dass die gedrosselte Einleitungsmenge für das Grundstück Fl.Nr. 3339 der Gemarkung Bayreuth max. 50 l / s betragen darf. Auf dem Grundstück ist auch eine Regenrückhaltung durch geeignete Baumaßnahmen wie Erdbecken, Stauraumkanal etc. einzuplanen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Wasser ist über bereits vorhandene Versorgungsanlagen der BEW GmbH Bayreuth, möglich. Der Löschwassergrundsatz ist gewährleistet. Eine Versorgung mit Erdgas ist nur bei entsprechender Nachfrage und Wirtschaftlichkeit durch eine Netzerweiterung möglich. Zur Verbesserung der örtlichen elektrischen Versorgung wurde ein neuer Standort für eine Trafostation festgesetzt. Die erforderliche Grundfläche beträgt 6 x 5 m.

3.3 Grünflächen und Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

An der Jakobstraße und zur Begrünung von Stellplatzanlagen sind Baumpflanzungen im Bebauungsplanentwurf vorgesehen. Im Grenzbereich zu den Kleingärten setzt der Bebauungsplanentwurf ebenfalls eine Abpflanzung fest (Hecke).

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 3339 sind im Rahmen der Grünordnungsplanung mindestens 50 Bäume zu pflanzen, um die naturräumliche Einbindung und notwendige Vernetzung mit den benachbarten Grünstrukturen auch künftig gewährleisten zu können. Ausnahmsweise kann anstelle einzelner Baumpflanzungen auch Fassadenbegrünung erfolgen.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes:

Es wird auf Kapitel 1 verwiesen.

Die naturräumliche Lage des Baugebietes ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Kleingärten und offene Sportanlagen. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein festgesetztes Gewerbegebiet, genutzt als Nahversorgungsgebiet "Jakobshöhe". Das Baugebiet ist über die Jakobstraße und die Spitzwegstraße an das städt. Hauptverkehrsstraßennetz angebunden; in der Nähe des Baugebietes verläuft eine stark frequentierte Fuß- und Radwegenetztrasse. Die möglichen Auswirkungen der geplanten Trassenführung der Südtangente (südlich des Baugebietes) sind schalltechnisch untersucht worden. Es bestehen Sichtbeziehungen zum Bezirkslehrgut der landwirtschaftlichen Lehranstalten im Süden. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen westlich der Jakobstraße werden von den Landwirtschaftlichen Lehranstalten bewirtschaftet. Die mit der umliegenden Nutzung in Verbindung stehenden Emissionen sind von ortsüblicher Bedeutung und entsprechen dem vorhandenen Gebietscharakter. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nördlichen Teilbereich bereits mit zwei Wohnhäusern bebaut. Das noch unbebaute Areal im Anschluss ist eine Wiesenfläche mit Strauch- und Baumbewuchs, zwischen Kleingartengelände und landwirtschaftlichen Nutzflächen gelegen. Artenschutzrechtlich wurde der Planbereich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde untersucht. Es liegt ein Gutachten des Büros OPUS, Bayreuth vor.

Zwischen Kleingartengelände und landwirtschaftlichen Nutzflächen gelegen dient der vorhandene Strauch- und Baumbewuchs als Nahrungsgebiet für Fledermäuse und Vögel. Quartiere oder Nisthöhlen konnten im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Überprüfung durch das Büro OPUS vom 05.09.2013 nicht direkt lokalisiert werden. Zur Verbesserung der Lebensräume für Fledermäuse und Vögel wäre ein Anbringen von Fledermauskästen und Vogelnistkästen am verbleibenden Baumbestand wünschenswert (vgl. UA/170-st vom 15.10.2013). Die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth ist zu beachten.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele und ihre Berücksichtigung:

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung sind zu berücksichtigen. Das Baugebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan als Mischgebiet dargestellt. Die geplante Umwidmung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet 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.

4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen

Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zu Überwachung:

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

(siehe Tabelle in der Anlage).

Schutzgut Boden: geringe Erheblichkeit

Gegenüber den rechtsverbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5/75 ist kein höherer Versiegelungsgrad geplant, da die GRZ bei 0.4 beibehalten wird. Die jetzige Planung beinhaltet zudem eine konkrete Freiflächenplanung, die es in dem ursprünglichen B-Plan nicht gab.

Schutzgut Wasser: geringe Erheblichkeit

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die Versickerungsrate ist gegenüber der ursprünglichen Planung nicht verringert, da der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird. Erschließungswege werden mit wassergebundenen Decken, Stellplätze mit Rasengittersteinen angelegt.

Schutzgut Klima/Luft: mittlere Erheblichkeit

Wegen der benachbarten Kleingärten und Feldgehölze Einstufung als Parkklimatop mit bioklimatischem Gunstbereich. Gegenüber der ursprünglichen Planung geringfügige Zunahme der thermischen Belastung durch Aufstockung der Geschossigkeit von II auf III. Es ist jedoch eine Grünordnungsplanung integriert, mit der die Bebauung eine aufgelockerte Bauweise erhält.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: geringe Erheblichkeit

Die jetzige, für dort lebende Tiere wertvolle Vegetationsfläche wird durch weniger wertvolle Baumreihen (Siedlungsgrün) ersetzt. Gegenüber den Festsetzungen des alten B-Plans Nr. 5/75 ist die Anlage dieses Siedlungsgrüns mit mindestens 50 neuen Laub- oder Obstbäumen eine Verbesserung, da der Vorgängerplan überhaupt keine Grünplanung beinhaltet.

Schutzgut Mensch (Erholung/Lärmimmissionen): mittlere Erheblichkeit

Das Baugebiet liegt unmittelbar neben einem Nahversorgungsbereich sowie Freizeit- und Sportanlagen. Wegen der hierdurch verursachten Lärmimmissionen und wegen der fakultativen Verkehrslärmimmissionen durch die geplante, südlich des Baugebiets verlaufende Südtangente ist eine schalltechnische Untersuchung erfolgt. Im Ergebnis sind passive Schallschutzmaßnahmen für das nunmehr geplante WA (vormals MI) gemäß DIN 4109 für die im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereich II und III erforderlich.

Schutzgut Landschaft: geringe Erheblichkeit

Das Baugebiet liegt im Übergangsbereich des Siedlungsraums zur offenen Landschaft (Acker- und Weideflächen der Landwirtschaftlichen Lehranstalten sowie Waldgebiet Buchstein). Der Ortsrand verschiebt sich um knapp 100m nach Süden durch den Wegfall einer Freifläche. Der rechtsverbindliche B-Plan 5/75 hat an dieser Stelle jedoch bereits eine Bebauung vorgesehen, die Bau-

grenzen sind in der neuen Planung nur geringfügig erweitert worden. Als Vermeidungsmaßnahmen sind zum einen die Begrenzung der Geschossigkeit auf III und zum anderen grünordnende Maßnahmen festgesetzt worden.

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da bereits ein Baurecht besteht, wäre z. B. die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne von § 6 BauNVO, denkbar.

4.4 Ausgleich

Unter Hinweis auf § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der neuen planerischen Entscheidung zulässig waren (vorhandenes Baurecht).

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen hinsichtlich der Gestaltung, der Baumassengliederung und der Erschließung der künftigen Bebauung die Entwicklung diverser Entwurfsvarianten, die die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen erfüllen und dem Ziel einer kosten- und flächensparenden Bauweise am besten entsprechen. Eine alternative Ausweisung als Gewerbegebiet wäre bei den aktuellen Erschließungsbedingungen des Standortes problematisch.

4.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft ist die Änderung der bestehenden Bauleitplanung im wesentlichen von geringer Erheblichkeit für die Umwelt. Bezüglich des Artenschutzes sowie des Immissionsschutzes haben zusätzlich vertiefende Fachgutachten, die von externen Experten erstellt worden sind, zur Klärung der Bestandssituation beitragen können. Zusammen mit dem Umweltamt wurden Maßnahmen entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt, die dazu beitragen, die künftige Bebauung ökologisch verträglich zu gestalten.

Die Umwidmung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet setzt einen neuen Akzent hinsichtlich der künftigen Bebauung an der Jakobstraße. Im westlichen Bereich grenzen die landwirtschaftlich genutzten Betriebsflächen des Bezirkslehrgutes an. Die geplante Bebauung entspricht hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der drängenden Nachfrage nach Studentenwohnungen auf dem Wohnungsmarkt und ist mit den künftigen Zielen des Flächennutzungsplans der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan grundsätzlich vereinbar.

5. Auswirkungen der Planung

Keine finanziellen Auswirkungen

6. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548),

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 08.04.2013, 174 und

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1510).

Stadtplanungsamt: