

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 7

"Jakobstraße"

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Ziel der Planung

Die Verlegung eines Handwerksbetriebes ist nicht mehr geplant, sondern die Errichtung einer dreigeschossigen Wohnanlage für Studenten auf dem Grundstück Jakobstraße, Flur Nr. 3339 der Gemarkung Bayreuth.

Aufgrund dessen soll eine Umwidmung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet (WA) am Siedlungsrand bauleitplanerisch vorbereitet werden.

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 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 1/13 als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet fest. Für das Grundstück Flur Nr. 3339 besteht zusätzlich die Einschränkung, dass die Errichtung von Wohngebäuden hier unzulässig ist, ausgenommen Wohnungen für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal.

1.3. Baubestand

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

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Jakobstraße und landwirtschaftliche Nutzflächen 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)

3. Planinhalt

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Art der baulichen Nutzung

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

3.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Die Erschließung erfolgt intern durch private Erschließungswege mit Anbindung an die Jakobstraße sowie das Fuß- und Radwegenetz.

3.3 Grünordnung

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). Im Baugebiet konnten keine geschützten Arten im Sinne von § 44 BNatSchG festgestellt werden. Hierzu liegt eine artenschutzrechtliche Bewertung durch das Büro OPUS, Bayreuth vor.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes:

Es wird auf Kapitel 1.1 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 Nahversorgungsbe- reich "Jakobshöhe". Das Baugebiet ist über die Jakobstraße und die Spitz- wegstraße an das städt. Hauptverkehrsstraßennetz angebunden; in der Nähe des Baugebietes verläuft eine stark frequentierte Fuß- und Radwegenetztras- se. Die künftigen Immissionsbelastungen durch Gewerbelärm, Sportlärm und Verkehr (geplante Südtangente) sind im Rahmen einer schalltechnischen Un- tersuchung ermittelt worden. Es bestehen Sichtbeziehungen zum Bezirkslehr- gut der landwirtschaftlichen Lehranstalten im Süden. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen westlich der Jakobstraße werden von den Landwirtschaftlichen Lehranstalten bewirtschaftet.

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

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Natur- schutzgesetze, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung sind zu berücksichtigen. Das Baugebiet wird im wirksamen Flächennutzungs- plan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan als Mischgebiet dar- gestellt. Die geplante Umwidmung von Mischgebiet in Allgemeines Wohnge- biet wurde hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Mensch (Lärm, Erholung), Landschaft, Kultur- und Sachgüter bereits einer groben Bewertung unterzogen.

4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen

Schutzgut Boden: geringe Erheblichkeit

Gegenüber den rechtsverbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5/75 ist kein höherer Versiegelungsgrad geplant, da die GRZ bei 0.4 beibehal- ten wird. Die jetzige Planung beinhaltet zudem eine konkrete Freiflächenpla- nung, 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 Laubbäumen eine wesentliche 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. Die Berechnungen zum Verkehrslärm, dokumentiert im IBAS-Bericht Nr. 13.7003/1 vom 17.10.2013 ergeben an den straßenzugewandten Seiten der geplanten Studentenwohnheime Überschreitungen für ein allgemeines Wohngebiet. Gemäß den dort ausgeführten Anweisungen zum geplanten Bauvorhaben sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

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

(siehe Tabelle im Anhang)

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 Fachgutachten 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 Nutzungen 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: