

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 5/14

„NACHVERDICHTUNG AN DER MISTEL“

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5/14 umfasst die Flurstücke (TF = Teilfläche) 941, 942, 1603/4, 1603/5, 1603/6, 1603/7, 1603/8, 1603/9, 1603/10, 1603/13, 1603/15, 1603/16, 1603/17, 1603/18 TF, 1603/19, 1603/22, 1603/23, 1603/26, 1603/27, 1603/28, 1603/29, 1603/31, 1603/33, 1603/34, 1603/37, 1603/38, 1603/39, 1603/40, 1603/41, 1603/42 und 1603/43 der Gemarkung Bayreuth.

1. Allgemeines

Ziel und Zweck der Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung.

Bebauungspläne werden von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufgestellt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und den Planungsnotwendigkeiten. Das Bebauungsplanverfahren selbst ist in den entsprechenden §§ des BauGB reglementiert.

2. Anlass und Ziel

Der Bayreuther Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.07.2013 den Bebauungsplan Nr. 5/12 „Bereich zwischen Carl-Burger-Straße, Erlanger Straße und Austraße“ (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98) als Satzung beschlossen. Die Satzung ist mit der Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Bayreuth am 30.08.2013 in Kraft getreten.

Der Anlass für das Bebauungsplanverfahren Nr. 5/12 war ein geplantes Bauvorhaben auf Flurstück 1603/7 Gemarkung Bayreuth. Dieser Bereich im Blockinneren wird derzeit als Parkplatz an interessierte Nutzer vermietet (meist Dauerparker). Der Parkplatz ist von der Erlanger Straße aus erschlossen. Der andere an der Erlanger Straße gelegene Teilbereich des Anwesens wurde zuletzt gewerblich von einem Natursteinbetrieb genutzt. Geplant ist nach wie vor eine bis zu 4(+Dach)geschossige Wohnanlage bestehend aus zwei Gebäudekomplexen entlang der Mistel und im

Blockinneren. Dazu sind oberirdische Stellplätze und eine Tiefgarage (TGa B) mit ca. 47 Stellplätzen vorgesehen. Die Erschließung dieser Tiefgarage war im Bebauungsplan Nr. 5/12 von der Austraße aus vorgesehen.

Zwischenzeitlich hatte sich aber die Sach- und Rechtslage bzgl. der Tiefgaragenein- und -ausfahrt in der Austraße grundlegend geändert. Das Landgericht Bayreuth hatte im Rechtsstreit zwischen dem Bauherrn des Bauprojektes (Flurstück 1603/7 Gemarkung Bayreuth) und dem Nachbarn (Flurstück 1603/17 Gemarkung Bayreuth) am 07.05.2014 entschieden, dass der Nachbar das Betreten und Befahren des Flurstücks 1603/17 zum Zwecke des Gelangens auf das Flurstück 1603/7 nicht zu dulden hat. Die im Bebauungsplan Nr. 5/12 vorgesehene Erschließung der Tiefgarage über das Nachbargrundstück und die Austraße war somit auf absehbare Zeit realistisch nicht umsetzbar. Der Richterspruch in der zivilrechtlichen Streitsache führte zu einer grundlegend neuen Sach- und Rechtslage bzw. zu einer neuen Abwägungsgrundlage. Das ursprüngliche Abwägungsergebnis des Bebauungsplanes Nr. 5/12 konnte somit nicht aufrecht erhalten werden.

Neben einem Verfahren zur Aufhebung des nicht umsetzbaren Bebauungsplanes Nr. 5/12 war parallel zur Realisierung des weiterhin bestehenden übergeordneten städtebaulichen Ziels der Stadt Bayreuth einer qualifizierten Nachverdichtung an diesem Standort auch ein neues Verfahren zur Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1/98 erforderlich. Es wird eine bisher mindergenutzte innenstadtnahe Fläche einer Wohnnutzung zugeführt und somit der Flächenverbrauch im peripheren Stadtgebiet vermieden. Im Wesentlichen wurden gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 1/98, auf dessen Grundlage sich das o.g. Ziel schwer realisieren ließe, folgende Veränderungen vorgenommen:

- größerer variablerer Zuschnitt der Baugrenzen im gesamten Planareal; dadurch intensivere Ausnutzung, Anbaumöglichkeiten und nachhaltige Nachverdichtung (auch im Bestand)
- Ausschluss von Vergnügungsstätten entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Bayreuth und damit Abwehr von potenziellen schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf das gesamte innenstadtnahe Quartier
- Modifizierung der Festsetzungen zu den Gebäudehöhen (Festsetzung der Geschosse als Höchstmaß) gültig für alle Gebäude im Geltungsbereich

Nicht zuletzt die aus der Umsetzung des städtebaulichen Ziels der Nachverdichtung resultierende Regelungstiefe rechtfertigte die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich der Stadtbezirke City und Altstadt zwischen Carl-Burger-Straße, Erlanger Straße, Austraße und dem Fuß- und Radweg entlang der Mistel.

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

Zentrum (Stadtparkett)	ca. 0,6 km
Rathaus Bayreuth	ca. 0,8 km
Hauptbahnhof	ca. 1,2 km
BAB-Anschluss Bayreuth-Süd	ca. 3,0 km
BAB-Anschluss Bayreuth-Nord	ca. 3,4 km

3.2 Größe

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,72 ha, wovon ca. 1,55 ha auf das Mischgebiet entfallen.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt in einer Höhenlage von 335 bis 338 m üNN. Die Erlanger Straße liegt ca. 2,5 m über dem Niveau des Geländes, d.h. die Bebauung direkt an der Erlanger Straße tritt etwa ein Geschoss niedriger in Erscheinung als dies bei der Nordansicht der selben Bebauung der Fall ist. Bis auf den Blockinnenbereich, der derzeit als Parkplatz genutzt wird, ist der überwiegende Teil des Plangebietes bebaut.

Die Erlanger Straße und die Austraße werden im südöstlichen Bereich des Plangebietes von einer grundsätzlich erhaltenswerten historischen Blockrandbebauung aus der vorletzten Jahrhundertwende gesäumt. Das ehemalige Wachhaus (Erlanger Straße 26), ein um 1740/1750 errichteter eingeschossiger Sandsteinquaderbau mit Walmdach, und das Wohnhaus (Erlanger Straße 28), ein Sandsteinquaderbau mit Halbwalmdach aus dem Jahre 1830, sind denkmalgeschützte Gebäude.

Im nordöstlichen Bereich an der Austraße befindet sich ein drei- bis viergeschossiger Gebäudekomplex für betreutes Wohnen. Die Bebauung grenzt an ein Gebäude mit Zahnarztpraxis an. An der Carl-Burger-Straße wurden die Gebäude in Zeilenbauweise in den 1960er/1970er Jahren errichtet. An der Ecke Carl-Burger-Straße/Fuß- und Radweg entlang der Mistel befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Nahversorger im Erdgeschoss.

Baum- und Strauchbewuchs ist vereinzelt vorhanden. Im Blockinneren befinden sich mehrere Laubbäume (Birken, Ahorn), entlang des Fuß- und Radweges stehen drei größere (Birke, Hainbuchen) und einige jüngere Bäume.

In der „Geologischen Karte von Bayern“ ist der Untergrund des Plangebietes wie folgt dargestellt:

- Bereich entlang der Erlanger Straße: Schotter z.T. umgelagert und abgeglitten auf erkennbaren Untergrund
- Bereich an der Carl-Burger-Straße: Künstliche Aufschüttung (Geländeveränderung)
- nordöstlicher Bereich (beinhaltet Neubebauung): Talfüllung des Quartärs mit pleistozänem Schotter

4. Planungsrecht

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth von 2009 ist das gesamte Plangebiet als Mischgebiet (MI) dargestellt.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5/14 „Nachverdichtung an der Mistel“ ist deckungsgleich mit dem Bebauungsplan Nr. 1/98 „Bereich zwischen Mistelbach, Carl-Burger-Straße, Erlanger Straße“, welcher nun geändert wird, sowie dem aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 5/12.

4.3 Verfahrensschritte

23.07.2014	Stadtratsbeschluss: Einleitung des Verfahrens, Zustimmung zur Planung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
08.08.2014	Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 11 (2014)
11.08.2014 bis 08.09.2014	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
22.10.2014	Stadtratsbeschluss: Fortführung des Verfahrens, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
31.10.2014	Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 16 (2014)
10.11.2014 bis 10.12.2014	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
28.01.2015	Stadtratsbeschluss: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
20.02.2015	Inkrafttreten: Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 3 (2015)

5. Planinhalt

Die folgenden Festsetzungen bilden die Grundlage für die Realisierung des übergeordneten städtebaulichen Ziels einer qualifizierten Nachverdichtung an diesem innenstadtnahen Standort. Die Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 5/12. Vor allem aber wurde die Erschließung der Tiefgarage für Block B aufgrund der mit dem Richterspruch in der zivilrechtlichen Streitsache (siehe Kapitel 2) geänderten Sach- und Rechtslage umgeplant. Die Zufahrt zu dieser Tiefgarage erfolgt nun von der Erlanger Straße.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird analog zu den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/98 Mischgebiet (MI; § 6 BauGB) festgesetzt. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sind somit gegeben. Vergnügungsstätten werden entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Bayreuth vom 31.10.2011 ausgeschlossen, um negative städtebauliche Auswirkungen auf das gesamte Quartier zu vermeiden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht mehr wie im Bebauungsplan Nr. 1/98 mit einer zulässigen Traufhöhe definiert, sondern mit der Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: Vier Vollgeschosse + Dachgeschoss (IV + D). Diese Festsetzung ist ausreichend, um eine städtebauliche Ordnung herzustellen. Ein geringfügiges Abweichen der Gebäudehöhen ist im MI städtebaulich vertretbar. Im Verfahren wurde geprüft und verifiziert, dass die geplante Bebauung nicht über den Bestand herausragt und die Bebauung auf der anderen Seite der Mistel nicht verschattet wird. Die Neubebauung sieht IV + D als Höchstgrenze vor, wobei das Dachgeschoss auch als ein Staffelgeschoss ausgebildet werden kann. Damit wird dem aktuellen städtebaulichen Gestaltungstrend Rechnung getragen. Wenn die Höchstgrenze von IV + D mit einem Staffelgeschoss realisiert wird, muss das Staffelgeschoss zwingend mit einem Rücksprung von der Außenwand von mindestens 1,50 m ausgebildet werden, damit das entsprechende Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung tritt. Bei Treppenhäusern, untergeordneten Gebäudevorsprüngen bis zu einer Breite von 5 m und Gebäudeseiten zu Grundstücksgrenzen kann städtebaulich auf die Rücksprünge verzichtet werden. Dachterrassen sind auf dem zurückgesetzten Staffelgeschoss (fünfte Gebäudeebene) nicht zulässig, da ansonsten faktisch eine sechste Gebäudeebene entsteht, die aufgrund der Höhenentwicklung des Gebäudes bezogen auf den Bestand städtebaulich nicht vertretbar ist. Die Grundflächenzahl wird mit der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Obergrenze von 0,6 einheitlich für das gesamte Plangebiet festgesetzt, wobei diese gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Berücksichtigung von Tiefgaragen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten erhöht werden kann, max. aber auf 0,8.

5.3 Baugrenzen, Bauweise

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/98 relativ eng festgesetzten Baugrenzen werden im gesamten Geltungsbereich großzügiger vorgesehen, damit eine flexiblere Bebauung - auch im Bestand - möglich ist und somit die Erreichung des

übergeordnete Ziels der Stadt Bayreuth „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (Nachverdichtung) gefördert wird. Um die vor allem im Osten und Südosten des Geltungsbereiches entlang der Austraße und der Erlanger Straße vorherrschende Baustruktur aufzugreifen und die bestehende Blockrandbebauung fortzuführen bzw. zu schließen, wird in diesem Bereich folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Bebauung ist ohne seitlichen Grenzabstand zulässig; bei Grenzbebauung ist der Anbau zwingend.

5.4 Baugestaltung

Als Dachformen sind Sattel- (Dachneigung 30-45°), Walm- (Dachneigung 30-45°), Pult- (Dachneigung $\leq 15^\circ$) und Flachdächer zulässig, die abgeleitet aus der umgebenden Bebauung allesamt im Plangebiet städtebaulich verträglich sind. Zwischen dem Neubau entlang des Fuß- und Radweges an der Mistel und dem bestehenden Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze werden verminderte Abstandsflächen festgesetzt, wobei der Grundsatz des ausreichenden Brandschutzes sowie einer ausreichenden Belichtung und Belüftung gewahrt bleibt. Es sind ansonsten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten. Grundstückseinfriedungen sind an diesem innenstadtnahen Standort nur in Form von Hecken und Sträuchern (standortgerecht, heimisch) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m städtebaulich vertretbar, da eine offene transparente Blockstruktur (Korrespondenz zwischen Bau- und Freiraumstrukturen) angestrebt wird.

5.5 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird zur geordneten Verteilung der Zu-/Abfahrten und der damit verbundenen Immissionen in drei Blöcke (A, B, C) mit explizit zugeteilten Tiefgaragenflächen (TGa A, TGa B, TGa C) sowie dazugehörigen Ein- und Ausfahrtsbereichen aufgeteilt:

TGa A (Block A):	Erschließung über Carl-Burger-Straße
TGa B (Block B):	Erschließung über Erlanger Straße
TGa C (Block C):	Erschließung über Austraße

Hiermit wird eine Addierung von unterirdischen Stellplatzflächen mit nur einer oder zwei Zufahrten und damit eine Erschließung des ruhenden Verkehrs einseitig zu Lasten einzelner Bereiche im Plangebiet verhindert.

Die Ein- und Ausfahrt zu oberirdischen Stellplätzen im Plangebiet ist über die Carl-Burger-Straße, Erlanger Straße und Austraße allgemein zulässig und variabel zu gestalten. Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, da dies in diesem innenstadtnahen Quartier grundsätzlich städtebaulich vertretbar ist. Bei der in Folge der vorhandenen und geplanten Bebauung sowie einer festgesetzten Mindestausstattung an Grün begrenzten oberirdischen Flächenverfügbarkeit ist ohnehin davon auszugehen, dass die meisten erforderlichen Stellplätze unterirdisch nachgewiesen werden.

Aufgrund der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen der nun über die Erlanger Straße erschlossenen und östlich des Gebäudes im Blockinneren möglichen Tiefgaragenrampe für Block B hat die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth im Juni 2014

schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, welche Bestandteil dieser Begründung sind (siehe Anlage 1). Als Ausgangsdaten wurde eine Tiefgarage mit 47 privat genutzten Pkw-Stellplätzen sowie 113 Bewegungen zur Tagzeit (6 bis 22 Uhr), 8 Bewegungen zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) und 4,2 Bewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde angesetzt. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung wird bezüglich des Tiefgaragenlärms zur Tag- und Nachtzeit ein ausreichender Schallschutz für die Nachbarschaft gewährleistet. Das Spitzenpegelkriterium wird ebenfalls zur Tag- und Nachtzeit an allen Immissionsorten eingehalten. Gem. der Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Bayreuth vom 14.07.2014 ist das Gutachten zum Bestandteil der erforderlichen baurechtlichen Genehmigung zu machen und mit einer entsprechend formulierten Auflage nach Fertigstellung die Bestätigung der getroffenen Annahmen durch den Gutachter zu verlangen.

Der das Wohnquartier querende private Fußweg von der Austraße zur Erlanger Straße wird wie im Bebauungsplan Nr. 1/98 festgesetzt beibehalten, um eine gute Durchlässigkeit des innenstadtnahen Quartiers für den nicht motorisierten Verkehr zu sichern. Insbesondere Fußgänger sind umwegeempfindlich. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist die transparente Durchlässigkeit des Blocks für Fußgänger in beide Richtungen ein wesentliches Planungsziel der Stadt Bayreuth.

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie, Wasser und Erdgas ist über die vorhandenen Anlagen gegeben.

5.6 Grün- und Freiraum

Die unbebauten Grundstücksflächen sind grundstücksübergreifend gärtnerisch zu gestalten, um einerseits eine ansprechende Erscheinung des Freiraums zu garantieren und andererseits die Auswirkungen der Bebauung auf die Grundwasserneubildung abzumildern. In der Austraße und am Fuß- und Radweg entlang der Mistel werden zum einen als Ersatz für die im Blockinneren zu fallenden Bäume, zum anderen zur Gestaltung und Ordnung des öffentlichen Raums neun Bäume geschützt sowie neun Bäume am Fuß- und Radweg neu gepflanzt. Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Böden sind private Erschließungsflächen wasserdurchlässig auszubilden (z. B. durch rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine oder durch wasserdurchlässige Deckschichten). Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu erbringen. In Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth (Stellungnahme vom 09.04.2013 im Bebauungsplanänderungsverfahren Nr. 5/12) sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit 0,40 m Erdreich zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten.

5.7 Im Laufe des Verfahrens vorgenommen Planänderungen

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 23.06.2014 wurde aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 18.09.2014 folgendermaßen geändert bzw. angepasst:

- Die Abgrenzung der TGa B rückte um die Breite der privaten Blockquerung (2,00 m) von der Grenze zu Flurstück 1603/17 auf das Baugrundstück 1603/7 zurück.

- Die Festsetzung der Grundstückseinfriedungen wurde modifiziert: *Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Sträuchern (standortgerecht, heimisch) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.*
- Die ehemaligen Werkstätten wurden nunmehr als Wohngebäude (baulich umgesetzt) dargestellt.
- Die Festsetzung *Verminderte Abstandsflächen sind entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Mindestmaßen zugelassen* wurde um folgende Klammer ergänzt: (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO).
- Klarstellung: Bei einer Realisierung von vier Geschossen + Staffelgeschoss sind Dachterrassen auf dem Staffelgeschoss nicht zulässig.
- Die einzige bestehende Tiefgaragenrampe wurde als Darstellung in den B-Plan aufgenommen.
- Der Planungsanlass wurde in der Begründung korrigiert: Die Entscheidung im zivilrechtlichen Streit (s.o.) hat nicht das bayerische Verwaltungsgericht Bayreuth, sondern das Landgericht Bayreuth getroffen.
- In der Begründung wurde in Kapitel 3.3 Absatz der Satz „U.a. eine Hainbuche soll erhalten werden.“ ersatzlos gestrichen.
- Die Rechtsgrundlagen wurden nach der letzten Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) aktualisiert und angepasst.

Nachdem eine weitere Planänderung nach der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) nicht erforderlich war, bildete der ausgelegene B-Plan-Entwurf Nr. 5/14 vom 23.06.2014, geändert am 18.09.2014, auch die Grundlage für den Satzungsbeschluss.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Bzgl. des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans Nr. 5/14 wird auf die entsprechenden Kapitel 2, 5 und 8 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5/14 verwiesen.

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung sind zu berücksichtigen. Die Planung wurde hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter einer Bewertung unterzogen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die anhängende Tabelle (siehe Anlage 2) mit

- der Bestandsaufnahme bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter,
- der Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen und der Prognose bei der Durchführung der Planung einschließlich der Einstufung der Umwelterheblichkeit,

- den geplanten Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen sowie
- den Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

ist Bestandteil dieser Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5/14 „Nachverdichtung an der Mistel“ (Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/98).

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der innenstadtnahe Blockinnenbereich unbebaut und demnach auch unversiegelt. Es besteht aber schon jetzt über den Bebauungsplan Nr. 1/98 grundsätzlich Planungs- und Baurecht.

6.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5/14 erlauben eine variable Bebauung (Mischgebiet, Baugrenzen, Geschossigkeit, GRZ, Bauweise), mit der eine nachhaltige Nachverdichtung städtebaulich vertretbar möglich ist.

Die Erschließung der Tiefgarage für den Neubau an der Mistel (nördlich im Geltungsbereich) über die Austraße wurde im Bebauungsplanverfahren Nr. 5/12 geprüft. Die geänderte Sach- und Rechtslage - Erschließung über die Austraße nicht umsetzbar - war Anlass für dieses Bebauungsplanverfahren Nr. 5/14.

6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5/14 wird Planungsrecht für eine variable und nachhaltige Nachverdichtung in diesem innenstadtnahen und größtenteils schon bebauten Gebiet geschaffen. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter ist die Änderung der bestehenden Bauleitplanung insgesamt von geringer Erheblichkeit für die Umwelt.

7. Hinweise

7.1 Wasserrecht

Im Rahmen der Baugrundbegutachtung ist darzulegen, wie hoch das Grundwasser ansteht und welche baulichen Vorkehrungen im Hinblick auf das Grundwasser zu treffen sind. Der Bau einer Tiefgarage im Grundwasserbereich bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das Plangebiet liegt zudem im 60 m-Bereich der Mistel (Gewässer 2. Ordnung). Im Rahmen der Baugenehmigung ist eine Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) i. V. m. Art. 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

7.2 Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

7.3 Telekommunikationsanlagen

Unterirdische Telekommunikationsanlagen (z. B. Deutsche Telekom, Kabel Deutschland) und sonstige unterirdische Leitungen sind zu schützen und zu sichern. Pflanzabstände sind zu beachten.

8. Zusammenstellung der Flächen

Flächenart	ca. Größe in ha
Mischgebiet	1,55
Verkehrsflächen	0,17
Fußgängerzone Austraße	0,14
privater Fußweg (Blockquerung)	0,03
Gesamtfläche	1,72

unterirdische Flächen (Tiefgaragen): 0,9 ha

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551),

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl S. 174) und

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

- Anlage:
1. „Bau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, Erlanger Straße, Bayreuth“
Schalltechnische Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung
in der Nachbarschaft
IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth
25.06.2014
 2. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 5/14 „Nachverdichtung an der Mistel“
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98)

Stadtplanungsamt: