

Bebauungsplan Nr. 4/16 " Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße "

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 03.05.2017

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Ziel der Planung

Der Bereich zwischen Leuschnerstraße, Schwindstraße und Bismarckstraße ist ein historisch gewachsener innerstädtischer Standort für Gewerbebetriebe in direkter Nachbarschaft zu Wohnbauflächen. Das Plangebiet liegt ca. 500 m vom Stadtzentrum entfernt.

Mit der Absiedlung der Firma Pöhner in die Hirschbaumstraße bieten sich einerseits Entwicklungspotenziale, andererseits wird auch der Bedarf zur Steuerung der städtebaulichen Neuordnung, entsprechend der aktuellen Nachfrage an Gewerbe- und Wohnbauflächen, deutlich. Grundlage zur Steuerung einer verträglichen Flächenentwicklung in diesem Bereich soll die neue Planung in Form des Bebauungsplans 4/16 „Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße“ sein.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele sind:

- Konversion einer ehemals rein gewerblich genutzten Fläche in Stadtnähe in eine flächensparende Siedlungsform für Wohnen und Arbeiten (Nachverdichtung);
- Ausweisung eines Mischgebiets im Norden, um einen räumlich-funktionalen Übergang zu den aktuell genutzten Gewerbebetriebsflächen im Norden und den Wohnbauflächen im Süden zu erhalten;
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Süden, um eine Anpassung an den benachbarten Wohnbaubestand zu bewirken;
- Klare Abgrenzung der Bauflächenentwicklung von der angrenzenden, bestehenden Wohn- und Gewerbebebauung, mit entsprechenden Schutzanforderungen, durch Berücksichtigung von ausreichenden Abstandsflächen und Grünbereichen;
- Vernetzung von Bestands- und Neubauflächen durch Gewährleistung einer Durchlässigkeit des Gebietes anhand einer schlüssigen Erschließungskonzeption.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine öffentliche Wohnstraße, die an die vorhandenen Verkehrsstraßen Leuschner- und Schwindstraße angeschlossen wird. Auf diese Weise wird eine städtebaulich

verträgliche Verteilung der induzierten Mehrverkehre, resultierend aus den Flächenentwicklungen, gewährleistet und die Durchlässigkeit des Baugebiets gesichert. Um die ungewollte Verlagerung des Kfz-Verkehrs von der Leuschner- bzw. Schwindstraße in die neu zu errichtende Wohnstraße zu verhindern (sog. Schleichverkehr), wird die Durchfahrt nur für Fußgänger, Radfahrer und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung ermöglicht.

Es wurde das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 24 Bereich „Leuschnerstraße / Schwindstraße“ sowie das Bebauungsplanverfahren Nr. 4/16 „Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße“ parallel durchgeführt.

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth wurde vor Verfahrensbeginn der Bereich zwischen Leuschner-, Schwind- und Hedwigstraße als Mischgebiet (MI) dargestellt. Hierzu ist für das Bebauungsplanverfahren im Zuge eines Parallelverfahrens die Darstellungen des wirksamen FNP geändert worden (teilweise von MI zu WA).

Verbindliche Bauleitplanung:

Im Planungsbereich liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.

1.3 Topographie und Baubestand

Das Gelände fällt von Süd-Westen nach Nordosten, (349 m ü. NN bis 346 m ü. NN) und wurde leicht aufgefüllt. Der geologischen Karte Blatt 6035 Bayreuth zufolge steht im Untergrund des Baugebiets der Mittlere Burgsandstein in einer Mächtigkeit von 40 – 50 m an. Dessen liegendste Einheit ist der rote Basisletten. Es handelt sich bei dem Mittleren Burgsandstein um Sandstein in Verzahnung mit überwiegend rotem Tonstein.

Die Flächen des Geltungsbereichs wurden als Baulager von der Firma Pöhner Bauunternehmung genutzt, danach etwa acht Jahre durch die Firma Strabag AG. Bei den Gebäuden auf dem Grundstück handelte es sich um ehemalige Büro-, Werkstatt- und Sozialgebäude von etwa 1930 bzw. 1960 sowie überdachte und nicht überdachte Lagerflächen. Der größte Teil des Geländes ist oberflächenversiegelt und wird von der MGS Bayreuth als Stellplatz für Fahrzeuge zwischengenutzt.

2.0 Planung

2.1 Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches:	0,91 ha
Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI):	0,40 ha
Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA):	0,30 ha
Straßenverkehrsflächen (verkehrsberuhigt):	0,10 ha
Private Straßen und Wege:	0,06 ha
Private Grünfläche:	0,05 ha

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch

- den Gewerbebetrieb der Firma EBU Umformtechnik im Norden,
- die Einfamilienhausbebauung an der Leuschnerstraße im Osten,
- den Garagenhof zu den Wohngebäuden Schwindstraße 21/23 im Süden,
- die Mehrfamilien-Wohnhausbebauung an der Schwindstraße im Westen.

Somit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/16 „Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße“ die Flächen folgender Flurstücksnummern: 1641/8, 1641/9 und 1641/11 jeweils Gemarkung Bayreuth.

2.3 Verfahrensstand

- | | |
|---------------------|--|
| 20.07.2016 | Beschluss des Stadtrates:
Aufstellung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 24 Bereich „Leuschnerstraße / Schwindstraße“ und Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/16 „Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße“ im Parallelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB.
Zustimmung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB. |
| 22.08. - 19.09.2016 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. |
| 21.12.2016 | Zustimmung des Stadtrates zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. |
| 13.02. - 13.03.2017 | Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB |
| 24.05.2017 | Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 4/16 „Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße“ gem. § 10 Abs. 1 Bau GB durch den Stadtrat der Stadt Bayreuth. |

3.0 Planinhalt

Die Nutzung von kleineren Nachverdichtungspotenzialen im Siedlungsbestand spielt in Bayreuth eine wichtige Rolle, um die weitere Ausdehnung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in den Außenbereich einzudämmen. Die Rahmenbedingungen für eine Nachverdichtung auf dem vorliegenden mindergenutzten Grundstück liegen vor.

Es sollen im Süden des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Nachbarschaft zu Bestandswohngebäuden drei Mehrfamilienhäuser als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Zwei neue Gebäuderiegel im nördlichen Gel-

tungsbereich sollen für eine gemischte Gebäudenutzung (MI) sorgen, die einen räumlich-funktionalen Übergangsbereich zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (WA) im Süden und den aktuell gewerblich genutzten Flächen der Firma EBU Umformtechnik GmbH (MI) im Norden darstellen. Für alle Neubauten werden extensiv begrünte Flachdächer festgesetzt, um eine städtebauliche Einheit zu erlangen und um die Gebäudehöhe „in zweiter Reihe“ im Einklang mit dem Bestand zu halten.

Die äußere verkehrliche Anbindung des Baugebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen "Leuschnerstraße" und "Schwindstraße". Auf diese Weise wird eine städtebaulich verträgliche Verteilung der induzierten Mehrverkehre, resultierend aus den Flächenentwicklungen, gewährleistet und die Durchlässigkeit des Baugebiets gesichert. Um die ungewollte Verlagerung des Kfz-Verkehrs von der Leuschnerstraße bzw. Schwindstraße in die neu zu errichtende Wohnstraße zu verhindern (sog. Schleichverkehr), wird die Durchfahrt nur für Fußgänger, Radfahrer und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung ermöglicht. Die innere Erschließung erfolgt über private Mischverkehrsflächen.

Es werden für die neuen Gebäude zwei Tiefgaragen zugelassen mit Festsetzung der Zufahrt von der Leuschner- bzw. von der Schwindstraße.

Ein privater Spielplatz mit ergänzenden Baumpflanzungen im nördlichen Teilabschnitt zur Deckung des Neubedarfes wird ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

Festsetzungen im Detail:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Süden des Geltungsbereichs wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung fügt sich in das benachbarte Wohngebiet ein. Der Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich geändert und das Mischgebiet in ein Wohngebiet angepasst. Zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Struktur in einem bestehenden Wohngebiet und der Tatsache, dass dem Schutz der Wohnruhe hier ein städtebaulicher Vorrang gegeben wird, verbietet sich die Einordnung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, welche hier unzulässig sind.

Im Norden des Geltungsbereichs wird ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Ziel des wirksamen Flächennutzungsplans und fügt sich unmittelbar neben dem Gewerbebetrieb EBU Umformtechnik GmbH ein. Zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Struktur mit Schwerpunkt Wohnen verbietet sich die Einordnung von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten, welche hier unzulässig sind.

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):

Im Plangebiet Bereich WA wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt und überschreitet damit die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO § 17. Die erhöhte Grundflächenzahl soll eine verdichtete, kostensparende Wohnbebauung in Innenstadtnähe er-

möglichen. Als Ausgleich sind zum Schutz des Bodens und des vorbeugenden Hochwasserschutzes die Stellplätze und Wege (mit Ausnahme der stärker beanspruchten Erschließungsstraße im Norden) in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Weiterhin wird festgesetzt, dass 20 % der Grundstückfläche unbebaut und begrünt werden muss. Das Grundstück ist zurzeit vollständig versiegelt, so dass trotz der Überschreitung der GRZ eine Verbesserung der Umwelt und der Wohnverhältnisse erreicht werden kann. Außerdem wird zum Ausgleich der erhöhten Überschreitung eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Aufgrund der Planungsziele entspricht das maximale Nutzungsmaß GFZ von 1,2 der beabsichtigten Nachverdichtung in Stadtzentrumnähe.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO):

Aufgrund der Planungsziele der Nachverdichtung werden die Nutzungsmaße GRZ von 0,6 und GFZ 1,2 festgesetzt und schöpfen damit die Obergrenzen für ein Mischgebiet aus. Diese Obergrenzen ergeben eine der Lage zwischen Leuschner- und Schwindstraße angemessene Dichte.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im inneren Bereich der Siedlung auf maximal vier festgesetzt, wobei das vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden muss. An der Leuschnerstraße sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig, an der Schwindstraße sind drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss erlaubt; dies entspricht den Bestand entlang den Wohnstraßen.

Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO):

Es werden ausgewiesene Baufelder überwiegend in Form von Baugrenzen festgesetzt, um die überbaubare Grundstücksfläche zu definieren bzw. die städtebauliche Konzeption der Nachverdichtung sicherzustellen. Eine Baulinie ist nur im Bereich des nördlichen Gebäudes notwendig, da hier eine angemessen dichte städtebauliche Situation hergestellt werden soll. Weiterhin kann eine Halbierung der Abstandsflächen von max. zwei Außenwänden, deren Länge 16 m überschreitet, auf eine Länge von max. 16 m zugelassen werden. Im Übrigen findet Art. 6 BayBO Anwendung.

Im Plangebiet ist ausschließlich die offene Bauweise vorgesehen; es können Einzelhäuser und Hausgruppen bis 50 m Gesamtlänge errichtet werden. Damit wird die Schaffung von ausreichenden Zwischenbereichen für Grünflächen und Aufenthaltsräumen gewährleistet.

Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Ein einheitliches Bild der Siedlung und der städtebauliche Übergang vom Bestand zur Neubebauung zwischen Leuschner- und Schwindstraße sollen mit diesem Bebauungsplan gewährleistet werden. Erreicht wird dies u. a. mit der Festsetzung der Dachformen. Für Gebäude an der Leuschner- bzw. Schwindstraße werden Sattel- bzw. Sattel- und Walmdächer gemäß dem angrenzenden Bestand festgesetzt. Im Inneren des Planbereichs bei allen Neubauten werden extensiv begrünte Flachdächer festgesetzt.

Es kann eine Halbierung der Abstandsflächen von max. zwei Außenwänden, deren Länge 16 m überschreitet, auf eine Länge von max. 16 m zugelassen werden. Im Übrigen findet Art. 6 BayBO Anwendung.

Verkehrsflächen und Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die äußere verkehrliche Anbindung des Baugebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen "Leuschnerstraße" und "Schwindstraße". Auf diese Weise wird eine städtebaulich verträgliche Verteilung der induzierten Mehrverkehre, resultierend aus den Flächenentwicklungen, gewährleistet und die Durchlässigkeit des Baugebiets gesichert. Um die ungewollte Verlagerung des Kfz-Verkehrs von der Leuschner- bzw. Schwindstraße in die neu zu errichtende öffentliche Wohnstraße zu verhindern (sog. Schleichverkehr), wird die Durchfahrt nur für Fußgänger, Radfahrer und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung ermöglicht. Das kann erreicht werden über den Einbau eines Klapp- oder Steckpollers, der sich mit einem Spezialschlüssel bedienen lässt. Als Alternative können automatisch versenkbare Poller eingebaut werden, um einen Fahrweg für berechnete Fahrzeuge freizugeben, für den übrigen Individualverkehr aber zu sperren. Dabei sendet ein durchfahrtberechtigter Fahrer per Funk ein Signal an die Anlage, woraufhin der Poller automatisch einfährt und den Weg freimacht.

Ein Zugang zum Privatgarten auf Flurstücknummer 1639/3 (Leuschnerstraße 22) der bereits heute existiert, wird weiterhin gewährleistet.

Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt über private Mischverkehrsflächen (Fahrstraße und Fußwege) zur Erschließung der einzelnen Häuser. Diese sind aus ökologischen Gründen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Oberirdische Garagen und Stellplätze sind zur Sicherung der Freiraumqualität nur innerhalb der vorgesehenen Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass 20 % der Grundstückfläche unbebaut und begrünt werden muss. Auf diesen freien Flächen werden neu zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung festgesetzt, um bioklimatisch ausgleichend zu wirken. Weiterhin wird eine Mindestdeckschicht bei Tiefgaragendächern von min. 60 cm gefordert, um eine ausreichende Begrünung hier zu gewährleisten. Das freiraumplanerische Konzept sieht des Weiteren eine Dachbegrünung der Flachdächer vor, um baubedingte negative Effekte, insbesondere auf das Klima und den Wasserhaushalt, zu reduzieren.

Es ist ein begrünter privater Spielplatz nördlich der öffentlichen Erschließungsstraße festgesetzt.

4.0 Belange der Umwelt

Ein ökologischer Ausgleich ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der bisherigen städtebaulichen Nutzung (Bauunternehmen), dessen Eingriff heute schon planungsrechtlich zulässig ist, nicht erforderlich. Es entsteht kein neuer Eingriffstatbestand gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Immissionsschutz:

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation im Plangebiet, im Hinblick auf die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen aus dem unmittelbar nördlich angrenzenden Umformtechnik-Unternehmen, wurde Anfang 2015 durch das Ingenieurbüro IBAS Ingenieurgesellschaft mbH ein Schallschutzgutachten erstellt. Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass für den gesamten neuen Wohn- und Geschäftspark von Gewerbelärmeinwirkungen ausgegangen werden kann, die die Richtwerte bzw. Orientierungswerte einschlägiger Verordnungen und Normen einhalten (DIN 18005).

Altlasten:

Im Juli 2009 wurden Bodenuntersuchungen durch das Ingenieurbüro Rupert & Felder, Bayreuth, durchgeführt. Am 04.10.2012 wurde das Ingenieurbüro Dr. Pedall mit der Durchführung nochmaliger Boden- und Baustanzuntersuchungen beauftragt.

Mit den durchgeführten Untersuchungen wurden in Verdachtsbereichen keine Belastungen in der Bodenluft nachgewiesen. Verdachtshinweise auf Gefährdungen für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser, Boden – Mensch (direkter Kontakt) oder Boden – Nutzpflanze sind nur in begrenzten Teilflächen vorhanden. Somit ist ein umfassender Altlastenverdacht an Boden, Bodenluft und Sickerwasser mit hinreichender Aussagensicherheit ausgeräumt.

Es liegen jedoch vereinzelt Gefährdungspotenziale für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden - Nutzpflanze vor (z. B. PAK-Belastungen der Wegebefestigungen). Diese Bodenverunreinigungen sind unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Zuge von Aushubmaßnahmen sind Proben in Bezug auf bodenschutzrelevante Schadstoffbelastungen bzw. abfallrechtlich relevante Restbelastungen zu nehmen und die Ergebnisse dem Umweltamt vorzulegen.

5.0 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Der Umweltbericht (Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht den Anforderungen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da die nach UVPG, Anlage 1 Nr. 18 angeführten Schwellenwerte und Kriterien nicht erreicht oder erfüllt sind.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Absiedlung der Firma Pöhner bieten sich einerseits Entwicklungspotenziale, andererseits wird auch der Bedarf zur Steuerung der städtebaulichen Neuordnung, entsprechend der aktuellen Nachfrage an Gewerbe- und Wohnbauflächen, deutlich. Grundlage zur Steuerung einer verträglichen Flächenentwicklung in diesem Bereich soll die neue Planung in Form des Bebauungsplans 4/16 „Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße“ sein.

Konkret ist Folgendes geplant:

Konkret sollen im Süden des Geltungsbereichs Wohnbauflächen (WA) in Form von drei Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Im nördlichen Geltungsbereich sind zwei Gebäuderiegel für eine gemischte Gebäudenutzung (MI) geplant, die gleichzeitig einen räumlich-funktionalen Übergangsbereich zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (WA) im Süden und den aktuell gewerblich genutzten Flächen der Firma EBU Umformtechnik GmbH (MI) im Norden darstellen.

Im Plangebiet Bereich WA wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt und überschreitet damit die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO § 17. Die erhöhte Grundflächenzahl soll eine verdichtete, kostensparende Wohnbebauung in Innenstadtnähe ermöglichen. Als Ausgleich sind zum Schutz des Bodens und des vorbeugenden Hochwasserschutzes die Stellplätze und Wege (mit Ausnahme der stärker beanspruchten Erschließungsstraße im Norden) in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Weiterhin wird festgesetzt, dass 20 % der Grundstückfläche unbebaut und begrünt werden muss. Das Grundstück ist zurzeit vollständig versiegelt, so dass trotz der Überschreitung der GRZ eine Verbesserung der Umwelt und der Wohnverhältnisse erreicht werden kann. Außerdem wird zum Ausgleich der erhöhten Überschreitung eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Die GFZ von 1,2 entspricht gem. § 17 BauNVO die zulässige Obergrenze.

Im Mischgebiet (MI) werden aufgrund der Planungsziele der Nachverdichtung die Nutzungsmaße GRZ von 0,6 und GFZ 1,2 festgesetzt; diese Werte schöpfen damit die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO voll aus.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine öffentliche Wohnstraße, die an die vorhandenen Verkehrsstraßen Leuschner- und Schwindstraße angeschlossen wird. Auf diese Weise wird eine städtebaulich verträgliche Verteilung der induzierten Mehrverkehre, resultierend aus den Flächenentwicklungen, gewährleistet und die Durchlässigkeit des Baugebiets gesichert. Um die ungewollte Verlagerung des Kfz-Verkehrs von der Leuschner- bzw. Schwindstraße in die neu zu errichtende Wohnstraße zu verhindern (sog. Schleichverkehr), wird die Durchfahrt nur für Fußgänger, Radfahrer und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung ermöglicht.

Es ist der Bau von zwei Tiefgaragen mit festgesetzter Zufahrt von der Leuschnerstraße und von der Schwindstraße geplant.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen zu berücksichtigen. Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth wird die Fläche als Mischbaufläche dargestellt.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel, entsprechend dem Baugesetzbuch, ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie die Nachnutzung bzw. Nachverdichtung von Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung.

5.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (s. Tabelle im Anhang)

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

Die Darstellung der einzelnen Schutzgüter, Wechselwirkungen und geplanten Maßnahmen, erfolgt in tabellarischer Form (s. Tabelle im Anhang).

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die durch den Bebauungsplan betroffenen Flächen wären weiter als versiegelte Fläche für eine Kümmerernutzung verfügbar. Aus städtebaulichen Gründen ist eine untergeordnete Nutzung der Bauflächen jedoch perspektivisch nicht sinnvoll. Eine Wohn- und Gewerbebauflächenbebauung in dieser städtebaulich integrierten und zentrumsnahen Lage erscheint sinnvoll.

5.4 Ausgleich

Ein ökologischer Ausgleich ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der bisherigen städtebaulichen Nutzung (Bauunternehmen), dessen Eingriff heute schon planungsrechtlich zulässig ist, nicht erforderlich. Es entsteht kein neuer Eingriffstatbestand gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es ergaben sich durch den Bestand (Grundstückszuschnitt), die vorhandenen angrenzenden Nutzungen und die notwendige öffentliche Erschließung des Gebiets wenige Möglichkeiten der städtebaulichen und grünordnerischen Konzeption an diesem innerstädtischen Standort.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Siedlungsentwicklung für das neue Baugebiet „Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße“ sieht eine kosten- und flächensparende Erschließung vor und dient der Schaffung verschiedener Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen in verdichteter Form. Weiterhin werden in der nördlichen Hälfte des Baugebiets Gewerbeflächen bereitgestellt.

Die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung bzw. eine gewerbliche Nutzung wurden geprüft und die Ergebnisse bzw. Maßnahmen des Schallschutzes planerisch berücksichtigt.

Mit den durchgeführten Bodenuntersuchungen wurde ein Altlastenverdacht an Boden, Bodenluft und Sickerwasser mit hinreichender Aussagensicherheit ausgeräumt. Vereinzelt Bodenverunreinigungen werden unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten entfernt und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt.

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sind keine Besonderheiten bekannt oder kartiert.

Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung wurden im Hinblick auf die Veränderung der unter 4.1.2 beschriebenen Schutzgüter im Wesentlichen einer geringen Erheblichkeitsstufe zugeordnet.

6.0. Auswirkungen der Planung

Erschließungsbeiträge nach §§ 123 ff. BauGB sowie Kanalanschlussbeiträge nach Art. 5 KAG werden durch die Stadt Bayreuth erhoben und auf die künftigen Bauherren / Grundstückseigentümer umgelegt.

7.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

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).

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)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09. 05. 2016 (GVBl. S. 89)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 V vom 31.08.2015 I 1474.

Stadtplanungsamt:

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Umwelterheblichkeit				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • mittlerer Burgsandstein, bindig – toniger Boden an Oberfläche • Leichte Auffüllungen vorhanden • Früher Baulager jetzt nach Rückbau Brachfläche bzw. als Stellplatz zwischengenutzt • Bodenverunreinigungen im geringen Umfang vorhanden. Keine Belastungen Bodenluft nachgewiesen. Wirkungspfad Boden – Grundwasser, Boden – Mensch (direkter Kontakt) oder Boden – Nutzpflanze sind nur in begrenzten Teilflächen und niedrigem bis fehlendem Gefährdungspotential vorhanden. 	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	20% der Grundstücksfläche muss begrünt werden (Entsiegelung). Zusammenhängende Begrünung als private Grünfläche im Norden (Spielplatz). Reduzierte Versiegelungsflächen durch kompakte Bauweise (Geschoßwohnungsbau) und enge Baufenster im mittleren Bereich. Sanierung von Bodenverunreinigungen in Teilbereichen des Grundstücks.	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	<p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Niedriger Grundwasserspiegel weit unterhalb 5 m Tiefe. Fließrichtung in nördlicher und nordöstlicher Richtung zu den Vorflutern Mistel und Roter Main. <p><u>Oberflächenwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächenversickerung nicht vorhanden durch bindig – tonigen Boden) <p><u>Altlasten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wirkungspfad Boden – Grundwasser ist nur in begrenzten Teilflächen und niedrigem bis fehlendem Gefährdungspotential vorhanden. Kein Gefährdungspotential. 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Reduzierte Versiegelungsflächen durch kompakte Bauweise (Geschoßwohnungsbau). Tiefgarage weitgehend unter Gebäuden. Flachdächer Tiefgarage und Gebäude werden extensiv begrünt.	Baugenehmigungsverfahren
Klima/Luft	<p>Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsklimatop – hohe bioklimatische Belastung: hoher Versiegelungsgrad und eingeschränkte Durchlüftung <p><u>Altlasten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit den durchgeführten Untersuchungen wurden in Verdachtsbereichen keine Belastungen in der Bodenluft nachgewiesen. 	Geringe Erheblichkeit:	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Flächenentsiegelung. Offene und kompakte Bauweise, Auflockerung durch ausreichend bemessene Abstandsflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen im Süden und Westen. Begrenzte zulässige Gebäudehöhe bei max. III+SD.	Baugenehmigungsverfahren

Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Grünflächen im Bestand weit unter 10% der Gesamtfläche • Keine Nähe zu einem Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) (⇒ Web-GIS) • Keine Vorkommen geschützter Biotope gem. §30 BNatSchG 	Geringe Erheblichkeit <u>Bodenverunreinigungen:</u> Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze – geringmächtiger Belastungsbereich muss zur Nutzung als Nutzgarten vollständig abgegraben oder bis 0,6 m ausgetauscht werden	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Schaffung von neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch Entsiegelungsmaßnahmen in Verbindung mit Festsetzung zur Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern. Beseitigung Belastungsbereich in geplanten Freibereichen.	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungskernbereich 	Geringe Erheblichkeit Offenliegende Teerdecke und Schottertragschicht gilt als erhebliches Gefährdungspotential und muss beseitigt werden.	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Grünanlagen zwischen den Gebäuden vorgesehen. Beseitigung Teerdecke und Schottertragschicht.	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Lärm-Immissionen)	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmimmissionen durch Werk für Umformtechnik im Norden • Verkehrslärm durch Erschließung Neubaugebiet 	Mittlere Erheblichkeit (aufgrund von umfangreichen Neubautätigkeiten).	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Aus schalltechnischer Sicht werden die Richtwerte bzw. Orientierungswerte eingehalten. Geteilte Verkehrserschließung der neuen Baugrundstücke (Leuschnerstraße/Schwindstraße).	/
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Stadtgebiet: Siedlungskernbereich, Gefälle von Süd-Westen nach Nordosten, (349 m ü. NN bis 346 m ü. NN) • Landschaftsbildprägende Elemente: keine • Einbindung in das städtische Grünflächensystem: keine 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Nicht überbaubare Grundstücksflächen in den Randbereichen. Einheitliche Dachform zwischen der bestehenden Straßenbebauung mit begrünten Flachdächern.	/
Kultur- und Sachgüter	/	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	/	/