

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

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

1. Planinhalt

Der Bereich zwischen Leuschnerstraße, Schwindstraße und Bismarckstraße ist ein historisch gewachsener innerstädtischer Standort für Gewerbebetriebe in direkter Nachbarschaft zu Wohnbauflächen.

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.

Das brachliegende Gelände wurde von einem Investor aus Mittelfranken erworben. Er möchte dort Wohn- und Geschäftsräume errichten, die im Gesamtpaket den städtebaulichen Vorstellungen für diesen Bereich entsprechen. 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 gesamten Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind folgende Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Im gesamten Mischgebiet (§ 6 BauNVO) sind folgende Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.08. bis einschließlich 19.09.2016 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 13. vom 19.08.2016). Es gingen einige Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Privaten ein, die aber nur zu wenigen Planänderungen führten; z. B.

- Erhöhung der Anzahl der festgesetzten Garagen im Osten des Plangebiets;
- Festsetzung einer Baulinie am nördlichsten Gebäuderiegel;

- Anpassen der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen einschließlich deren Zu- und Abfahrten;
- Nachrichtliche Übernahme einer Richtfunktrasse.

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.02. bis einschließlich 13.03.2017 statt (Amtsblatt Nr. 2 vom 03.02.2017). Es gingen Stellungnahmen nur von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein (keine Stellungnahme von Privatpersonen), die keine inhaltliche Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs erforderten.

3. Umweltprüfung

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Mit dieser Planung werden bisher überwiegend gewerblich genutzte und großflächig versiegelte Areale als Wohn- und Mischgebiet festgesetzt.

Der Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt und entspricht den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit entfällt die nach Ziff. 18.8 i. V. m. 18.7.1 Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) vorgeschriebene allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 17 Abs. 2 Satz 2 UVP).

Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert:

- a) Schutzgüter Fläche/Boden geringe Erheblichkeit
 Durch die bisherige Nutzung als Gewerbefläche war eine große Bodenverdichtung und Bodenversiegelung seit Jahrzehnten vorhanden; die vorgesehene Neubebauung in kompakter Bauweise mit Begrünung der nicht versiegelten Flächen und Tiefgaragendächer (insgesamt mind. 20 % der Gesamtfläche erforderlich) wird die ökologische Situation entscheidend verbessert.
- b) Schutzgut Wasser geringe Erheblichkeit
 Mit der kompakten Bauweise (z. B. durch Tiefgaragen, die weitgehend unter den Gebäuden errichtet werden) wird die Grundwasserneubildung nicht negativ verändert. Durch die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen werden die negativen Auswirkungen auf das Grundwasser abgemildert.
- c) Schutzgut Klima/Luft geringe Erheblichkeit
 Durch die Flächenentsiegelung und die offene und kompakte Bauweise i. V. m. nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Süden und Westen (Grünordnungsmaßnahmen), werden die Auswirkungen auf Luft und Klima gemindert.

- d) Schutzgut Tiere und Pflanzen geringe Erheblichkeit
 Es werden neue Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch Entsiegelungsmaßnahmen in Verbindung mit der Festsetzung zur Bepflanzung von Bäumen und Hecken geschaffen. Belastungsbereiche werden beseitigt.
 Im Plangebiet ist kein Biotop kartiert.
- e) Schutzgut Mensch (Erholung) geringe Erheblichkeit
 Die bisher dort vorhandenen Gewerbeflächen hatten keine Erholungsqualität. Durch die Neubebauung mit Begrünung der nichtbefestigten Flächen wird eine Erholungsqualität geschaffen.
- f) Schutzgut Mensch (Lärm) geringe Erheblichkeit
 Durch das Gewerbegebiet im Norden (Umformtechnik-Unternehmen) ist eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen vorhanden. Anhand eines Fachgutachtens 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).
 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.
- g) Schutzgut Landschaft geringe Erheblichkeit
 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. Während der Bauphase ist mit geringfügigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baugerüste, Baukräne, Baufahrzeuge und Erdbewegungen zu rechnen.
 Die geplante Neubebauung liegt in einem landschaftlich nicht besonders sensiblen Bereich. Es wird im Bebauungsplan auf eine einheitliche Dachform zwischen der bestehenden Straßenbebauung und den begrünten Flachdächern geachtet.
- h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter nicht betroffen
 Im Plangebiet gibt es keine geschützten Baudenkmäler bzw. Ensembles. Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ergibt sich deshalb durch die Neuplanung nicht.

Unter Hinweis auf § 1a Abs. 3 BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die baulichen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren.

4. Planungsalternativen

Im Rahmen der Vorplanung gab es unterschiedliche Überlegungen zur Erschließung, zur Lage und Größe sowie der Höhenentwicklung der künftigen Gebäude (Bebauungsstudien). 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.

Die nun mit Planstand vom 28.06.2016, geändert am 29.11.2016, zuletzt angepasst am 03.05.2017 vorliegende Planung ist bestmöglich auf die Umweltbelange abgestimmt. Es hat eine gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange stattgefunden.

Stadtplanungsamt: