

Bebauungsplanverfahren Nr. 2/17 „Bereich Leuschner-, Röntgen-, Ludwig-Thoma-Straße“ (Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/00)

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 03.04.2018

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Ziel der Planung

In Bayern steigt der Bedarf an normalem Wohnraum für Geflüchtete. Nachdem der jüngste Flüchtlingsstrom in Deutschland abgenommen hat und die Belegung in den Erstaufnahmeeinrichtungen zurückgeht, müssen jetzt zunehmend anerkannte Asylbewerber in den Städten und Gemeinden untergebracht werden - eine Herausforderung vor allem für die Ballungszentren und kreisfreien Städten, somit auch für die Stadt Bayreuth.

Der Freistaat Bayern ist Eigentümer der Flurstücke 1681 und 1681/2 der Gemarkung Bayreuth zwischen Ludwig-Thoma-Straße, Röntgenstraße und Leuschnerstraße. Bereits im Jahr 2016 ist ein Geschoßwohnungsbau an der Leuschnerstraße errichtet worden. Jetzt soll das letzte Baugrundstück an der Ludwig-Thoma-Straße bebaut werden. Problematisch ist jedoch, dass hier gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 3/00 ein Mischgebiet festgesetzt ist (d.h. beide Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe müssen möglichst gleichgewichtig anzutreffen sein) und Wohnen an der Ludwig-Thoma-Straße unzulässig ist. Aufgrund der aktuellen Nutzung im flächenmäßig sehr kleinen Planbereich kann ein derartiges Mischverhältnis nicht erreicht werden. Vor dem Hintergrund des aktuellen Handlungsbedarfs (s.o.) wird nunmehr die Art der baulichen Nutzung nicht mehr im Bebauungsplan geregelt werden. D.h. aus einem qualifizierten Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB geworden.

Weiterhin werden Maßnahmen für den Schallschutz direkt an der stark frequentierten Ludwig-Thoma-Straße vorgeschrieben, um für die jetzt zulässige Nutzung „Wohnen“ gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten bzw. zu ermöglichen.

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/17 Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) dargestellt.

Die o. g. Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/00, der hier Mischgebiet (MI) festsetzt. Im östlichen Bereich MI 2 ist „für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Wohnen unzulässig“ festgesetzt.

1.3 Topographie und Baubestand

Das Gelände ist insgesamt als eben zu betrachten. Nach der geologischen Karte von Bayreuth wird der Baugrund von Mittlerem Buntsandstein gebildet, in einer Mächtigkeit von 40 bis 50 m.

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem 3-geschossigen Villengebäude aus der vorletzten Jahrhundertwende, das an der Leuschnerstraße erschlossen ist und als Wohnhaus genutzt wird. Nördlich davon befindet sich ein 3-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus, das im Jahr 2016 errichtet worden ist. An der Ludwig-Thoma-Straße befinden sich ein 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus sowie ein 1-geschossiges Remisengebäude. Die historische Bebauung ist bis auf das baufällige 1-geschossige Nebengebäude städtebaulich erhaltenswert.

2.0 Planung

2.1 Kenndaten der Planung

Teilbereich 1 (TB 1)	4.000 m ²
Teilbereich 2 (TB 2)	4.060 m ²
Öffentliche Verkehrsstraße mit Straßenbegleitgrün	3.440 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich:	11.500 m²

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch:

- die Studiobühne und ein Blockheizkraftwerk im Norden bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14/73;
- die Ludwig-Thoma-Straße im Osten bzw. die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 8/64 und Nr.8/67;
- den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6/86 (Gewerbegebiet) im Süden,
- die Leuschnerstraße im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/17 „Bereich Leuschnerstraße/Röntgenstraße/Ludwig-Thoma-Straße“ umfasst die Flurstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Nummern (TF = Teilfläche):
1686/2 TF, 1674, 1680/44 TF, 1681, 1681/2, 1681/3.

2.3 Verfahrensablauf

29.03.2017	Beschluss des Stadtrates: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/17 „Bereich Leuschner-, Röntgen-, Ludwig-Thoma-Straße“ (Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/00) gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Zustimmung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
02.05. – 30.05.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
27.09.2017	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.
23.10. – 23.11.2017	Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
25.04.2018	Beschluss des Stadtrates zur Durchführung der erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB
18.06. - 18.07.2018	Durchführung der erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB
24.10.2018	Beschluss des Stadtrates über die Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/17 " Bereich Leuschner-, Röntgen-, Ludwig-Thoma-Straße " (Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/00) der Stadt Bayreuth als Satzung.

3.0 Planinhalt

Der vorliegende einfache (nicht qualifizierte) Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB vom 03.04.2018 sieht gegenüber dem qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3/00 nunmehr keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung vor. Diese „Verschlankung“ der Festsetzungen wird damit begründet, dass durch die mittlerweile weitgehend vollständige Umgebungsbebauung ein hinreichender Rahmen hinsichtlich der Bestimmung der Art der baulichen Nutzung im Baugenehmigungsverfahren bereits vorliegt, so dass hier kein planerischer Regelungsbedarf mehr besteht.

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird zwar verzichtet, aber planerischer Regelungsbedarf besteht weiterhin. Es wird eine mehrgeschossige Bebauung festgesetzt; die Baufenster werden modifiziert und die Fläche für die Umgrenzung von Nebenanlagen mit Zufahrten vergrößert. Es wird in Abstimmung mit dem Umweltamt (UA) darauf geachtet, dass die drei Bestandsbäume südlich von Haus Nr. 14 auch nach den Baumaßnahmen für das letzte zu errichtende Gebäude genug Raum zur Entfaltung erhalten. Wohnen ist an der Ludwig-Thoma-Straße bei Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen jetzt zulässig, wenn die angegebenen Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm getroffen und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden (DIN 4109). Es werden keine Tiefgaragen mehr festgesetzt.

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

- Kein Regelungsbedarf. Es entsteht ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

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

- Für TB 1 gilt eine GRZ von 0,35 und für TB 2 eine GRZ von 0,4.
- Für TB 1 und TB 2 gilt eine GFZ von max. 1,0.
- Es gelten räumlich differenzierte Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß TB 1: III; TB 2: IV.

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

- Es werden Baufelder für eine klare städtebauliche Anordnung mit ausreichenden Zwischenbereichen für Grünflächen ausgewiesen. Nebenanlagen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
- Es gilt die offene Bauweise.

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

- Kein Regelungsbedarf. Die zugelassenen Gebäude sind mittlerweile weitgehend vollständig errichtet.

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

- Die Erschließung des Bereichs TB 1 erfolgt weiterhin über die Leuschnerstraße (Villa) und über die Röntgenstraße (Mehrfamilienhaus).

- Die Erschließung des Bereichs TB 2 erfolgt alleine über die Röntgenstraße.
- Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der vorgesehenen Grundstücksflächen allgemein zulässig, um die Freiraumqualität zu sichern.

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

- Es werden Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen getroffen.

4.0 Belange der Umwelt

Ein ökologischer Ausgleich ist aufgrund der bisherigen städtebaulichen Nutzung mit geplantem Erweiterungsbau im Südosten, dessen Eingriff heute schon planungsrechtlich zulässig ist, nicht erforderlich. Es entsteht kein neuer Eingriffstatbestand gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Immissionsschutz

Lärmimmission:

Nach dem Verkehrsentwicklungsplan ist im Bereich des jetzigen Anwesens Ludwig-Thoma-Str. 16 mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 10.000 Kfz/24 h zu rechnen.

Gemäß DIN 4109 (07-2016) kann der maßgebliche Außenlärmpegel aufgrund des Verkehrslärms entweder rechnerisch ermittelt oder mit dem Nomogramm der DIN 18005 (02-2002) abgeschätzt werden. Mit beiden Verfahren ergeben sich Beurteilungspegel von etwa 69 bis 70 dB(A). Das würde noch einem Lärmpegelbereich IV entsprechen. Allerdings sollen zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach Abschnitt 4.4.5.2 der DIN 4109 – Teil 2 - den errechneten und auch den abgelesenen Beurteilungspegeln noch 3 dB(A) hinzu addiert werden. Damit befinden sich die Flächen entlang der Ludwig-Thoma-Straße im Lärmpegelbereich V (71 bis 75 dB(A)). Aus diesem Grund sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989), entsprechend dem für die jeweilige Fassade gekennzeichneten Lärmpegelbereich, passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Verkehrslärm zu treffen.

Geruchsimmission:

Im Jahr 2015 wurde im Rahmen des benachbarten Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/14 der TÜV SÜD Industrie Service GmbH beauftragt, durch rechnerische Immissionsprognosen (Durchführung von Ausbreitungsrechnungen) die Geruchsstundenhäufigkeit festzustellen, die sich aus den Emissionen der bestehenden Industriebetriebe, vor allem der Blaha Textilveredelung Bayreuth GmbH, auf die Umgebung ergibt.

Die Ausbreitungsrechnungen wurden entsprechend der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) und nach dem Anhang 3 der TA Luft beschriebenen Verfahren, unter Verwendung des Partikelmodells der Richtlinie VDI 3945 Blatt 3

(Ausgabe September 2000) und unter Berücksichtigung weiterer im Anhang 3 der TA Luft aufgeführter Richtlinien, durchgeführt.

Der durchgeführte Vergleich der Geruchshäufigkeit der Gesamtbelastung mit dem Immissionswert der GIRL zeigt, dass der Immissionswert von 0,10 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans unterschritten wird. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Belästigungen durch Gerüche hier auftreten.

Altlasten:

Für die Flurstücke Nrn. 1681, 1681/2 und 1681/3 Gemarkung Bayreuth bestehen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) keine Einträge.

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes im Bebauungsplanverfahren Nr. 3/00 vom 06.02.2001 wurde die Fa. GeoTeam beauftragt, eine Erkundung der Untergrund- und Grundwassersituation für die genannten Grundstücke durchzuführen. Der Bericht der Fa. GeoTeam vom 31.05.2001 ergab keine Hinweise auf das Vorliegen einer erheblichen LHKW-Boden- oder Grundwasserbelastung im erschlossenen oberflächennahen Bereich.

Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass LHKW-Grundwasserbelastungen im tieferen Grundwasserbereich vorliegen, die mit den ausgeführten Untersuchungen nicht erfasst wurden. Dies steht aber einer geplanten Bebauung nicht entgegen. Dieser Auffassung schloss sich auch das WWA Bayreuth in seiner Stellungnahme vom 04.06.2002 zum Bebauungsplanverfahren an.

Aus diesem Grund wird die Altlastfläche im Bebauungsplan Nr. 3/00 bereinigt, so dass die Kennzeichnung einer gesicherten Altlast auf den Flurstücksnummern 1681, 1681/2, und 1681/3 der Gemarkung Bayreuth entfällt.

5.0 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Der Umweltbericht (integrierte Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht ebenfalls den Anforderungen des 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

Um den steigenden Bedarf an normalem Wohnraum für Geflüchtete nach zu kommen, soll das letzte Baugrundstück an der Ludwig-Thoma-Straße bebaut werden. Problematisch ist jedoch, dass hier gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 3/00 ein Mischgebiet festgesetzt ist und Wohnen an der Ludwig-Thoma-Straße unzulässig ist. Aufgrund der aktuellen Nutzung im flächenmäßig sehr kleinen Planbereich kann ein derartiges Mischverhältnis nicht erreicht werden. Aus diesem Grund soll nunmehr die Art der baulichen Nut-

zung nicht mehr im Bebauungsplan geregelt werden. D.h. aus einem qualifizierten Bebauungsplan wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Festsetzung "Wohnen unzulässig" soll entfallen, so dass Wohnen zugelassen werden kann. Diese Flächen entlang der Ludwig-Thoma-Straße befinden sich jedoch im Lärmpegelbereich V (71 bis 75 dB(A)). Aus diesem Grund sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989), entsprechend dem für die jeweilige Fassade gekennzeichneten Lärmpegelbereich, passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Verkehrslärm zu treffen.

Für die Flurstücke Nrn. 1681, 1681/2 und 1681/3 Gemarkung Bayreuth bestehen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) keine Einträge. Weiterhin ergab der Bericht der Fa. GeoTeam vom 31.05.2001 keine Hinweise auf das Vorliegen einer erheblichen LHKW-Boden- oder Grundwasserbelastung im erschlossenen oberflächennahen Bereich. Aus diesem Grund wird die Altlastfläche im Bebauungsplan Nr. 3/00 bereinigt, so dass die Kennzeichnung einer gesicherten Altlast im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 2/17 entfällt.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Im Verfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, der Naturschutzgesetze und der Bayerischen Bauordnung zu berücksichtigen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth wird die Fläche als Mischbaufläche dargestellt.

Die aktuell geplanten Flächen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens wurden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Mensch (Lärm, Erholung), Landschaft, Kultur- und Sachgüter einer Bewertung unterzogen.

Die Nutzung der Flächen vor allem für Wohnnutzungen ist aufgrund der städtebaulich integrierten Lage im Stadtgebiet als besonders geeignet zu bewerten.

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

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (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).

5.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Basisszenario:

Die verfahrensgegenständlichen Flächen sind als zentrumsnah und städtebaulich integriert zu betrachten und dienen zurzeit als Mischgebietsflächen. An der Hauptverkehrsstraße (Ludwig-Thoma-Straße) ist Wohnen planungsrechtlich unzulässig. Die überwiegende Anzahl der Bauplätze ist bereits bebaut. Nur das Baufenster im Südosten wird in Form einer erdgeschossigen Remise untergenutzt und erfüllt im Bestand keine hochwertige städtebauliche Funktion.

Bei Nichtdurchführung der Planung wären die Flächen weiter als bebaubare Fläche verfügbar. Aufgrund der Tatsache, dass gemäß Bebauungsplan Nr. 3/00 ein Mischgebiet festgesetzt ist müssen jedoch beide Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe möglichst gleichgewichtig anzutreffen sein. Aufgrund der aktuell überwiegenden Wohnnutzung im flächenmäßig sehr kleinen Planbereich kann ein weiteres Wohngebäude nicht mehr zugelassen werden.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Planungsszenario)

Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans wird künftig eine städtebaulich integrierte und umfeldverträgliche Wohnbebauung an der Ludwig-Thoma-Straße ermöglicht.

5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahme

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung sowie geplante Überwachungsmaßnahmen sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Ökologischer Ausgleichsmaßnahmen

Ein ökologischer Ausgleich ist aufgrund der bisherigen städtebaulichen Nutzung mit geplantem Erweiterungsbau im Südosten, dessen Eingriff heute schon planungsrechtlich zulässig ist, nicht erforderlich. Es entsteht kein neuer Eingriffstatbestand gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es ergibt sich durch den Bestand und die erhaltenswerten Grünstrukturen im Geltungsbereich wenige Möglichkeiten der städtebaulichen und grünordnerischen Konzeption an diesem innerstädtischen Standort. Denkbar ist, dass ein nicht flächenintensiver Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieb die Art der Nutzung prägt. Lager- und Produktionsflächen wären allerdings auf diesen Flächen wegen des benachbarten Wohnens eher ungeeignet.

5.2.5 Beschreibung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Im Plangebiet befinden sich weder Störfallbetriebe i. S. d. § 50 BImSchG noch befindet sich das Plangebiet im potentiellen Einwirkungsbereich solcher Störfallbetriebe. Durch die Planungen sind Belange der planungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen mit möglichen Auswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, sind nach heutigem pflichtgemäßem Ermessen aufgrund der vorliegenden Umfeldnutzungen (Wohnnutzungen, Einzelhandel, Gewerbe- und Industriebetriebe, Fernheizkraftwerk) kaum zu erwarten. Risiken für schwere Unfälle und Katastrophen sind in möglichen Havarien im Industriebetrieb bzw. im Fernheizkraftwerk und Verkehrsunfällen von Gefahrguttransporten auf der angrenzenden Hauptverkehrsstraße zu sehen, die sich auch auf das Plangebiet auswirken könnten.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen, die aus dem Plangebiet in die umgrenzenden Gebiete wirken, bestehen nicht. Hinsichtlich der vorliegenden Planung ist zu berücksichtigen, dass in Wohnnähe ausschließlich Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht stören, und ansonsten nur Mischgebietstypisch zulässig sind, die für solche größeren Havarien und Katastrophen nicht in Frage kommen.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung wurde aufgrund von Fachgutachten und Fachinformationen (mit Relevanz für die zu untersuchenden Schutzgüter) durchgeführt, die der planungshoheitlichen Stadtverwaltung vorliegen. Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine signifikanten Schwierigkeiten aufgetreten.

5.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahme zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan sieht weiterhin eine mehrgeschossige Bebauung für das letzte freie Baugrundstück vor. Es soll nunmehr die Art der baulichen Nutzung nicht mehr im Bebauungsplan geregelt werden. D.h. aus einem qualifizierten Bebauungsplan wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Diese „Verschlankung“ der Festsetzungen wird damit begründet, dass durch die mittlerweile weitgehend vollständige Umgebungsbe-

bauung ein hinreichender Rahmen hinsichtlich der Bestimmung der Art der baulichen Nutzung im Baugenehmigungsverfahren bereits vorliegt, so dass hier kein planerischer Regelungsbedarf mehr besteht.

Es werden die Baufenster modifiziert und die Fläche für die Umgrenzung von Nebenanlagen mit Zufahrten vergrößert. Die Festsetzung zu Tiefgaragen entfällt.

Die Festsetzung "Wohnen unzulässig" entfällt, so dass Wohnen zugelassen werden kann. Die Flächen entlang der Ludwig-Thoma-Straße befinden sich jedoch im Lärmpegelbereich V. Aus diesem Grund sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Verkehrslärm zu treffen.

Die im Bebauungsplan Nr. 3/00 dargestellte Altlastfläche wird bereinigt da kein Eintrag im Altlastenkataster vorliegt, so dass die Kennzeichnung einer gesicherten Altlast entfällt.

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.

5.3.4 Referenzliste / Quellen

- Luftbildanalysen des Stadtplanungsamts anhand Luftbildern aus den Jahren 2014 bis 2018
- Kartierung / Auskünfte aus dem Geoinformationssystem der Stadt Bayreuth (GeoAS, AGIS GmbH)
- Ortsbegehungen des Stadtplanungsamts in den Jahren 2014 – 2018
- Untergrunduntersuchung des Büros GeoTeam GmbH vom 31.05.2001
- Immissionsprognose – gutachterliche Stellungnahme des TÜV Süd vom 04.08.2014
- Stadtklimauntersuchung Stadt Bayreuth des Büros für Umweltmeteorologie Paderborn von 2000

6.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48).

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Stadtplanungsamt:

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Umwelterheblichkeit				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- maßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Fläche/Boden	<ul style="list-style-type: none"> Mittlerer Buntsandstein in einer Mächtigkeit von 40 bis 50 m. Altlasten: Gem. Bericht der Fa. GeoTeam vom 31.05.2001 sind keine Altlasten vorhanden. Im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG bestehen keine Einträge. LHKW Grundwasserbelastungen im tieferen Grundwasserbereich können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Aufgrund militärischer Vornutzung und Bombenabwürfe kann eine punktuelle Bodenverunreinigung nicht ausgeschlossen werden. 	Geringe Erheblichkeit.	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine zusätzlichen Baufenster. Keine Veränderung der GRZ und GFZ Es werden Flächen für Nebenanlagen einschließlich deren Zu- und Ausfahrten festgesetzt. Festsetzung zu Tiefgaragen entfällt.	Baugenehmigungsverfahren Anzeichen von punktuellen Bodenverunreinigungen müssen während der Bauphase gemeldet und beurteilt werden.
Wasser	<p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Der Geltungsbereich liegt auf „Altstadt-Scholle“. Schichten fallen aus SW gegen NE ein. <p><u>Oberflächenwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Flächenversickerung nur bedingt vorhanden durch Inhomogenität des Bodens. <p><u>Altlasten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Hauptgrundwasserleiter im Mittleren Buntsandstein ist nachweislich mit LHKW belastet. Gem. Untergrunduntersuchung GeoTeam vom 31.05.2001 besteht aber keine Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5-8 m. 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Reduzierte Versiegelungsflächen durch kompakte Bauweise (Geschoßwohnungsbau). Festsetzung zu Tiefgaragen entfällt.	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 GeoTeam wurden in Verdachtsbereichen keine Belastungen in der Bodenluft nachgewiesen. Geruchs-Immissionswert der GIRL zeigt, dass der Immissionswert von 0,10 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans unterschritten wird. 	Geringe Erheblichkeit:	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Weiterhin offene und kompakte Bauweise, Auflockerung durch ausreichend bemessene Abstandsflächen und Sicherung nicht überbaubare Grundstücksflächen im zentralen Bereich des Geltungsbereichs durch Baugrenzen. Begrenzte zulässige Gebäudehöhe weiterhin bei max. IV im Osten und III im Westen (keine Veränderung).	Baugenehmigungsverfahren

Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Grünflächen im Bestand bleiben weitgehend unbebaut. • 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 Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen einschließlich deren Zu- und Ausfahrten - Baumfällung nötig.	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Bewahrung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen im inneren Bereich des Geltungsbereichs. Erhaltung von 3 Bestandsbäumen im Osten des Plangebiets durch Verschiebung des SO Baufensters nach Süden.	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungskernbereich • Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Geruchsbelästigungen durch die Fa. Blaha auftreten. 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Grünanlage zwischen den Gebäuden bleibt erhalten	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Lärm-Immissionen)	<ul style="list-style-type: none"> • Nach Verkehrsentwicklungsplan ist im Bereich des jetzigen Anwesens Ludwig-Thoma-Str. 16 mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 10.000 Kfz/24 h zu rechnen 	Geringe Erheblichkeit Tiefgaragen werden nicht mehr festgesetzt.	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm sind an der Ludwig-Thoma-Straße zu treffen.	Baugenehmigungsverfahren
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Stadtgebiet: Siedlungskernbereich, flaches Gelände. Landschaftsbildprägende Elemente: keine • Einbindung in das städtische Grünflächensystem: keine 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Nicht überbaubare Grundstücksflächen bleiben weitgehend erhalten	/
Kultur- und Sachgüter	Leuschnerstr. 49 unter Denkmalschutz: ehem. Garnisons-Beamtenwohnhaus, dreigeschossiger Bau mit Walmdach aus dem Jahr 1908	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	/	/