

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG** gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

### **zum Bebauungsplan Nr. 1/17 "Mischgebiet Insel/Sophienkarree, Teilbereich 1"**

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 3/62 und 3/75 Teilbereich I)

#### **1. Planinhalt**

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes von Bayreuth und südlich des Industrie- und Gewerbegebietes St. Georgen West. Hier war viele Jahre die Fa. BayWa mit ihrem Agrarhandel ansässig, die jedoch in den Jahren 2013/2014 in den Landkreis ausgelagert wurde.

Das danach brachliegende Gelände wurde von einem Investor aus der Oberpfalz erworben. Er möchte dort verschiedene Nutzungen (z. B. ein Senioren-/Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Wohngebäude, ein Stadtteilcafé sowie nicht störendes Gewerbe etc.) ansiedeln, die im Gesamtpaket den städtebaulichen Vorstellungen für diesen Bereich des Mischgebiets entsprechen.

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

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Es gibt verschiedene Mischgebietsbereiche (z. B. von MI 1 bis MI 9) mit unterschiedlichen Nutzungsfestlegungen, die § 6 BauNVO entsprechen.

#### **2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.05. bis einschließlich 19.06.2017 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 8. vom 19.05.2017). Es gingen einige Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Privaten ein, die zu einigen Planänderungen führten; z. B.

- Erweiterung des Geltungsbereichs im Westen, Süden und Osten
- Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen)
- Abweichende Abstandsflächenregelungen (für Treppenhäuser und Wandhöhe von künftiger Geländeoberfläche der Tiefgaragen aus gemessen)
- Drosselung des Regenwassers aus Dachflächen und privat befestigten Flächen in den städtischen Mischwasserkanal
- Festsetzung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse im Baumbestand und an den neuen Gebäuden
- Festsetzung von Flächen für Fahrrad-Abstellplätze (Standortvorschlag)

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.12.2017 bis einschließlich 12.01.2018 statt (Amtsblatt Nr. 19 vom 24.11.2017). Es gingen einige Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Privaten ein, die eine Aufteilung des Planes in Teilbereich 1 und Teilbereich 2 erforderten, wobei derzeit eine Weiterführung nur des Teilbereichs 1 durchführbar ist. Im Teilbereich 2 wird in absehbarer Zeit aufgrund unterschiedlicher Entwicklungsvorstellungen, insbesondere auch der Eigentümer, keine Lösung realisierbar sein.

Die erneute öffentliche Auslegung des Teilbereichs 1 gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 16.04.2018 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 4 vom 16.03.2018). Dabei gingen keine gravierenden (planändernden) Stellungnahmen von Behörden und Betroffenen mehr ein, sodass für den Stadtrat am 27.06.2018 der Satzungsbeschluss vorbereitet werden konnte.

### 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 Mischgebiet (mit differenziertem Nutzungskonzept) 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. mit 18.7.1 Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vorgeschriebene allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 17 Abs. 2 Satz 2 UVPG).

Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung vom 04.06.2018):

- a) Schutzgüter Fläche/Boden geringe Erheblichkeit  
 Durch die bisherige Nutzung als Gewerbefläche/Agrarhandel war eine große Bodenverdichtung und Bodenversiegelung seit Jahrzehnten vorhanden; die vorgesehene Neubebauung mit Begrünung der nicht versiegelten Flächen (auch der Tiefgaragendecken) und des Straßenraums wird die ökologische Situation entscheidend verbessert.
- b) Schutzgut Wasser geringe Erheblichkeit  
 Mit der geänderten baulichen Inanspruchnahme der Flächen wird die Grundwasserneubildung nicht negativ verändert (Anteil des versickernden Regenwassers). Durch die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen werden die negativen Auswirkungen auf das Grundwasser abgemildert.
- c) Schutzgut Klima/Luft geringe Erheblichkeit  
 In der Klimaanalyse 2000 wurde der Bereich als Stadtklimatop in Niedrigungsbereichen (hohe bioklimatische Belastung, hoher Versiegelungsgrad und eingeschränkte Durchlüftung) ermittelt.

Mit der Verringerung der Luftschadstoffemissionen (Reduzierung des LKW-Verkehrs) und Auflockerung der Bebauung durch ausreichend bemessene Abstandsflächen und Grünordnungsmaßnahmen (Eingrünung der Randbereiche im Südwesten, Westen und Norden) werden die Auswirkungen auf Luft und Klima gemindert.

- d) Schutzgut Tiere und Pflanzen                      geringe Erheblichkeit  
 Im Plangebiet ist kein Biotop kartiert; die Flächen sind Jagd- und Nahrungsgebiet für Fledermäuse und Vögel.  
 Als Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, die nicht befestigten Flächen einschließlich der Deckel der Tiefgarage zu begrünen und zusätzlich an den neuen Gebäuden und im Baumbestand Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.
- e) Schutzgut Mensch (Erholung)                      geringe Erheblichkeit  
 Die bisher dort vorhandenen Gewerbe- und Wohngebäude hatten nur eine begrenzte bis keine Erholungsqualität. Durch die Neubebauung mit Begrünung der nichtbefestigten Flächen wird die Erholungsqualität entscheidend verbessert.
- f) Schutzgut Mensch (Lärm)                      geringe Erheblichkeit  
 Durch das Gewerbegebiet und die Bahnlinie im Norden ist eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen vorhanden. Die dortigen Bautätigkeiten werden die Lärmemissionen kurzfristig erhöhen, aber durch die neue Nutzung wird langfristig keine höhere Lärmbelastung entstehen, da der gewerbliche Verkehr eher abnehmen wird.  
 Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren) wird die Lärmbelastung in einem erträglichen Rahmen gehalten und damit das Wohnen in diesem Mischgebiet ermöglicht.
- g) Schutzgut Landschaft                      geringe Erheblichkeit  
 Das Plangebiet liegt nordöstlich des Zentrums von Bayreuth, die Reliefstruktur ist relativ eben ca. 360 m ü. NN. Während der Bauphase ist mit geringfügigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baugerüste, Baufahrzeuge und Erdbewegungen zu rechnen.  
 Die geplante Neubebauung liegt in einem landschaftlich nicht besonders sensiblen Bereich und verbessert zudem das Orts- und Landschaftsbild.
- 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 § 1 a 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 Verfahrensschritte des Bebauungsplanes gab es unterschiedliche Überlegungen zur Erschließung, zur Lage und Größe sowie der Höhenentwicklung der künftigen Wohnhäuser und Gewerbebauten.

Die nun mit Planstand vom 20.03.2017, geändert am 02.02.2018 vorliegende Planung ist bestmöglich auf die Umweltbelange abgestimmt. Es hat eine gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange stattgefunden.

Stadtplanungsamt: