

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 7 und
zum Bebauungsplan Nr. 1/13 "Jakobstraße"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 5/75)

1. Planinhalt

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth vom 23.05.2009 stellt den Planbereich als Mischgebiet (MI) dar. 60 m südlich davon verläuft die geplante Trasse der Südtangente. Die Verlegung eines Handwerksbetriebes ist nicht mehr geplant, sondern die Errichtung einer dreigeschossigen Wohnanlage für Studenten auf dem Grundstück Jakobstraße, Flurstück Nr. 3339 der Gemarkung Bayreuth. Aufgrund dessen soll eine Umwidmung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet (WA) am Siedlungsrand erfolgen. Um der weiterhin steigenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu entsprechen, hatte der Stadtrat Bayreuth am 24.04.2013 seine Zustimmung zur Einleitung der Bauleitplanänderungsverfahren erteilt (FNP- und BP-Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB). Die nördlich gelegenen Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Das Grundstück Fl. Nr. 3339 ist noch unbebaut. Die geplante gewerbliche Nutzung (Handwerksbetrieb) ist bislang noch nicht erfolgt. In Abstimmung mit dem Umweltamt sind die künftigen Immissionsbelastungen durch Gewerbelärm, Sportlärm und die im Bebauungsplan Nr. 5/75 festgesetzte Trasse der Südtangente im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt worden. Das zur Zeit noch unbebaute Grundstück ist einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen worden. Die geplante Trasse der Südtangente wirkt sich hinsichtlich der Immissionsbelastung auf das Baugebiet aus. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist an der Jakobstraße eine Blockrandbebauung geplant, die länger als 50 m ist. Da die Berechnungen zum Verkehrslärm an den straßenzugewandten Seiten der geplanten Studentenwohnanlage Überschreitungen der

Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (Tagzeit: 55 dB(A), Nachtzeit: 45 dB(A) von bis zu 3 dB tags bzw. 4 dB nachts ergeben haben, werden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche LPB II und LPB III nach DIN 4109 / 1989 festgesetzt. Demzufolge werden u.a. passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind. In Schlafräumen, die im Lärmpegelbereich > III liegen, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen, wenn Alternativmaßnahmen nicht möglich sind.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27. Mai bis einschließlich 24. Juni 2013 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 7 vom 17. Mai 2013). Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben zu Änderungen der Planung geführt. In Abstimmung mit dem Umweltamt sind im Verfahren die zu berücksichtigenden Immissionsbelastungen durch Gewerbelärm, Sportlärm und die geplante Trasse der Süd-Tangente im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt worden. Die dort zur Bewältigung der Immissionsbelastung vorgeschlagenen Empfehlungen wurden durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Feuerwehrumfahrt ist auch festgesetzt worden. In diesem Zusammenhang wurden die Erschließung und der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes geändert. Für Müllentsorgung und Strom sind Standortfestsetzungen erfolgt. Im Plan wurde der Hinweis ergänzt, dass durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung bedingte Beeinträchtigungen von ortsüblicher Bedeutung dem Gebietscharakter entsprechen und in Folge der heranrückenden Wohnbebauung zu akzeptieren sind. Anstatt des zusätzlichen Fußweges wurde nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt das bestehende Verkehrsgrün mit offenem Grabenlauf im Bebauungsplan festgesetzt. Die bestehenden Mischwasserkanäle DN 400 im Bereich Jakobstraße und Spitzwegstraße sind bereits überlastet. Deshalb kann aus dem B-Plan-Areal nur ein begrenzter Abfluss genehmigt werden. Weiterhin ist auf dem Grundstück eine Regenrückhaltung einzuplanen. Die gedrosselte Einleitungs-

menge darf für das Baugrundstück nur max. 50 l/s betragen. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan erfolgt. An der Jakobstraße besteht die Möglichkeit, den vorhandenen Gehweg westlich der Jakobstraße mitzunutzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde entsprechend geändert. Die Verkehrserschließung sowie die vorhandene und geplante Ver- und Entsorgung im Baugebiet sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. nachrichtlich von den Netzbetreibern übernommen worden. Zur besseren Abstufung der Bebauung sowie zur Verringerung der thermischen Belastung sieht der Bebauungsplan die Festsetzungen zur Geschossigkeit, Dachform und –gestaltung sowie Fassadenbegrünung vor.

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 20. Januar bis einschließlich 21. Februar 2014 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Bayreuth vom 10. Januar 2014). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind zeitgleich 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt worden, von denen insgesamt 25 Antworten eingegangen sind. Die Stellungnahmen sind geprüft und gewürdigt worden. Wesentliche Änderungen oder Ergänzungen der Bauleitplanung im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB sind nicht erfolgt.

3. Umweltprüfung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft ist die Änderung der bestehenden Bauleitplanung im Wesentlichen von geringer Erheblichkeit für die Umwelt. Bezüglich des Artenschutzes sowie des Immissionsschutzes haben zusätzlich vertiefende Fachgutachten, die von externen Experten erstellt worden sind, zur Klärung der Bestandssituation beitragen können. Zusammen mit dem Umweltamt wurden Maßnahmen entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt, die dazu beitragen, die künftige Bebauung ökologisch verträglich zu gestalten. Die Umwidmung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet setzt einen neuen Akzent hinsichtlich der künftigen Bebauung an der Jakobstraße. Im westlichen Bereich grenzen die

landwirtschaftlich genutzten Betriebsflächen des Bezirkslehrgutes an. Für die benachbarte Kleingartenanlage ist ein Orientierungswert von tags und nachts 55 dB(A) zu berücksichtigen, der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten ist. Der Abstand der Baugrenze zu den Kleingärten beträgt nach wie vor 10 m. Die Berechnungen zu den Gewerbelärmeinwirkungen aus den Gewerbegebieten im Umfeld des Planvorhabens führen zu Beurteilungspegeln, die unter dem heranzuziehenden Orientierungswert zur Tagzeit von 55 dB(A) liegen. Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert von 40 dB(A) weitgehend eingehalten. Die geplante Bebauung entspricht hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der drängenden Nachfrage nach Studentenwohnungen auf dem Wohnungsmarkt und ist mit den künftigen Zielen des Flächennutzungsplans der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan grundsätzlich vereinbar.

4. Planalternativen

Die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen hinsichtlich der Gestaltung, der Baumassengliederung und der Erschließung der künftigen Bebauung die Entwicklung diverser Entwurfsvarianten, die die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen erfüllen und dem Ziel einer kosten- und flächensparenden Bauweise am besten entsprechen. Eine alternative Ausweisung als Gewerbegebiet wäre bei den aktuellen Erschließungsbedingungen des Standortes problematisch, da der Ausbau der Südtangente - wie im FNP dargestellt – kurz- bis mittelfristig gem. den Prognosen der Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Bayreuth eher nicht erfolgen wird.

Stadtplanungsamt