

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 5/14
„Nachverdichtung an der Mistel“
(Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/98)

1. Planinhalt

Der Bayreuther Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.07.2013 den Bebauungsplan Nr. 5/12 „Bereich zwischen Carl-Burger-Straße, Erlanger Straße und Austraße“ (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98) als Satzung beschlossen. Die darin vorgesehene Erschließung der Tiefgarage für eine geplante bis zu 4(+Dach)geschossige Wohnanlage auf Flurstück 1603/7 Gmkg. Bayreuth über das Nachbargrundstück und die Austraße war aufgrund des Richterspruchs in einer zivilrechtlichen Streitsache auf absehbare Zeit realistisch nicht umsetzbar. Das ursprüngliche Abwägungsergebnis des Bebauungsplanes Nr. 5/12 konnte wegen der grundlegend neuen Sach- und Rechtslage bzw. der neuen Abwägungsgrundlage nicht aufrecht erhalten werden.

Neben einem Verfahren zur Aufhebung des nicht umsetzbaren Bebauungsplanes Nr. 5/12 war parallel zur Realisierung des weiterhin bestehenden übergeordneten städtebaulichen Ziels der Stadt Bayreuth einer qualifizierten Nachverdichtung an diesem Standort auch ein neues Verfahren zur Änderung des wieder geltenden Bebauungsplanes Nr. 1/98 erforderlich.

Als Art der baulichen Nutzung ist Mischgebiet (MI; § 6 BauNVO) festgesetzt. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse festgesetzt: Vier Vollgeschosse + Dachgeschoss (IV + D). Die Neubauung sieht IV + D als Höchstgrenze vor, wobei das Dachgeschoss auch als ein Staffelgeschoss ausgebildet werden kann. Wenn die Höchstgrenze von IV + D mit einem Staffelgeschoss realisiert wird, muss das Staffelgeschoss zwingend mit einem Rücksprung von der Außenwand von mindestens 1,50 m ausgebildet werden. Bei Treppenhäusern, untergeordneten Gebäudevorsprüngen bis zu einer Breite von 5 m und Gebäudeseiten zu Grundstücksgrenzen kann städtebaulich auf die Rücksprünge verzichtet werden. Dachterrassen sind auf dem zurückgesetzten Staffelgeschoss (fünfte Gebäudeebene) nicht zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Obergrenze von 0,6 einheitlich für das gesamte Plangebiet festgesetzt, wobei diese gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Berücksichtigung von Tiefgaragen

sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten erhöht werden kann, max. aber auf 0,8.

Die Baugrenzen sind großzügiger als im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/98 festgesetzt. Die Bebauung ist ohne seitlichen Grenzabstand zulässig; bei Grenzbebauung ist der Anbau zwingend.

Als Dachformen sind Sattel- (Dachneigung 30-45°), Walm- (Dachneigung 30-45°), Pult- (Dachneigung $\leq 15^\circ$) und Flachdächer zulässig. Zwischen dem Neubau entlang des Fuß- und Radweges an der Mistel und dem bestehenden Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze werden verminderte Abstandsflächen festgesetzt. Es sind ansonsten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten. Grundstückseinfriedungen sind an diesem innenstadtnahen Standort nur in Form von Hecken und Sträuchern (standortgerecht, heimisch) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m städtebaulich vertretbar.

Das Plangebiet wird zur geordneten Verteilung der Zu-/Abfahrten und der damit verbundenen Immissionen in drei Blöcke (A, B, C) mit explizit zugeteilten Tiefgaragenflächen (TGa A, TGa B, TGa C) sowie dazugehörigen Ein- und Ausfahrtsbereichen aufgeteilt:

TGa A (Block A):	Erschließung über Carl-Burger-Straße
TGa B (Block B):	Erschließung über Erlanger Straße
TGa C (Block C):	Erschließung über Austraße

Die Ein- und Ausfahrt zu oberirdischen Stellplätzen im Plangebiet ist über die Carl-Burger-Straße, Erlanger Straße und Austraße allgemein zulässig und oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Aufgrund der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen der nun über die Erlanger Straße erschlossenen und östlich des Gebäudes im Blockinneren zulässigen Tiefgaragenrampe für Block B hat die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth im Juni 2014 schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung wird bezüglich des Tiefgaragenlärms zur Tag- und Nachtzeit ein ausreichender Schallschutz für die Nachbarschaft gewährleistet. Das Spitzenpegelkriterium wird ebenfalls zur Tag- und Nachtzeit an allen Immissionsorten eingehalten.

Der das Wohnquartier querende private Fußweg von der Austraße zur Erlanger Straße wird wie im Bebauungsplan Nr. 1/98 festgesetzt beibehalten, um eine gute Durchlässigkeit des innenstadtnahen Quartiers für den nicht motorisierten Verkehr zu sichern.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind grundstücksübergreifend gärtnerisch zu gestalten. Es sind neun Bäume zu erhalten sowie neun Bäume neu zu pflanzen. Die Untergründe der privaten Erschließungsflächen sind wasserdurchlässig.

sig auszubilden. Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit 0,40 m Erdreich zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt. Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung vom 07.01.2015):

- a) Schutzgut Boden (*geringe Erheblichkeit*)
Der Bodenversiegelungsgrad erhöht sich durch die festgesetzte GRZ von 0,6 (Höchstmaß) gegenüber der bisher im B-Plan Nr. 1/98 festgesetzten GRZ von 0,3 bis 0,6 (Höchstmaß). Während der Bauphase ist mit Bodenverdichtungen und Bodenaushub zu rechnen. Bodenkontaminationen sind bei der Wohnnutzung auf dem Areal nicht zu erwarten. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.
- b) Schutzgut Wasser (*geringe Erheblichkeit*)
Ein Teilbereich des Baugebietes liegt im 60 m-Bereich der Mistel, einem Gewässer 2. Ordnung. Im Rahmen der Baugenehmigung ist eine Anlagenehmigung nach Art. 20 BayWG i. V. m. Art. 36 WHG erforderlich. Die Tiefgaragen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Zur Verminderung des Eingriffs in das Grundwasser wurde die festgesetzte Bodenschicht über der Tiefgarage von 0,8 m auf 0,4 m verringert. Die Tiefgaragenflächen vergrößern sich gegenüber dem bestehenden Planungsrecht des B-Plans Nr. 1/98 geringfügig um 0,1 ha.
- c) Schutzgut Klima/Luft (*geringe Erheblichkeit*)
Durch die Bautätigkeit und den motorisierten Verkehr ist die Luftverschmutzung in der Austraße erhöht. Allerdings ist die Klimafunktion aufgrund der vorhandenen Bebauung nur auf die direkte Umgebung beschränkt (kleinklimatische Auswirkungen). Der Bebauungsplan schafft im Verhältnis zum bestehenden Baurecht keine zusätzliche Verdichtung.
- d) Schutzgut Tiere und Pflanzen (*geringe Erheblichkeit*)
Im Plangebiet sind weder Biotope noch seltene oder geschützte Tierarten vorhanden. Wenngleich während der Bauphase kurzzeitig Störungen für Tiere und Pflanzen auftreten können, sind die Lebensräume im Betrieb wenig beeinträchtigt. Es werden zwar fünf Bäume im Blockinneren gefällt, die sechs Bäume in der Austraße sowie drei große Bäume entlang der Mistel aber gesichert. Entlang des Fuß- und Radweges an der Mistel sind zudem neun Bäume neu zu pflanzen.
- e) Schutzgut Mensch (Erholung) (*geringe Erheblichkeit*)
Durch die Bautätigkeit werden die im Umfeld wohnenden Menschen kurzfristig beeinträchtigt. Ansonsten ist aber nicht mit Störungen zu rechnen.

nen. Die Neubebauung, die gärtnerisch zu gestaltenden Freiräume und die Aufgabe des Steinmetzbetriebes stellen für die Menschen im Quartier eher einen Mehrwert als eine Belastung dar.

- f) Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) (*geringe Erheblichkeit*)
Die Bautätigkeiten werden für die im Umfeld wohnenden Menschen Lärmbelastungen darstellen. Gem. der schalltechnischen Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH (Juni 2014) ist die durch die an der geplanten Stelle zulässigen Tiefgaragenrampe entstehende Lärmbelastung in der Nachbarschaft vertretbar. Mit der Aufteilung des Gesamtareals in drei Blöcke mit getrennten Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen sowie explizit festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereichen wird die geringfügige Immissionsbelastung gerecht verteilt.
- g) Schutzgut Landschaft (*geringe Erheblichkeit*)
Während der Bauphase ist mit einer Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch Baugerüste, Baufahrzeuge und Erdbewegungen zu rechnen. Insgesamt wird das Stadt-/Landschaftsbild aber wenig verändert. Da es sich um einen Lückenschluss bzw. die Aufwertung einer mindergenutzten Fläche handelt, wird der unbeplante Außenbereich geschont und das innenstadtnahe Quartier aufgewertet.
- h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter (*geringe Erheblichkeit*)
Die zwei denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet (Erlanger Straße 26 und 28) werden durch die Planung nicht berührt.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 23.06.2014 wurde aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.08. bis 08.09.2014 eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 18.09.2014 folgendermaßen geändert bzw. angepasst:

- Die Abgrenzung der TGa B rückte um die Breite der privaten Blockquerung (2,00 m) von der Grenze zu Flurstück 1603/17 auf das Baugrundstück 1603/7 zurück.
- Die Festsetzung der Grundstückseinfriedungen wurde modifiziert:
Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Sträuchern (standortgerecht, heimisch) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
- Die ehemaligen Werkstätten wurden nunmehr als Wohngebäude (baulich umgesetzt) dargestellt.
- Die Festsetzung *Verminderte Abstandsflächen sind entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Mindestmaßen zugelassen* wurde um folgende Klammer ergänzt: (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

- Klarstellung: Bei einer Realisierung von vier Geschossen + Staffelgeschoss sind Dachterrassen auf dem Staffelgeschoss nicht zulässig.
- Die einzige bestehende Tiefgaragenrampe wurde als Darstellung in den B-Plan aufgenommen.
- Der Planungsanlass wurde in der Begründung korrigiert: Die Entscheidung im zivilrechtlichen Streit (s.o.) hat nicht das bayerische Verwaltungsgericht Bayreuth, sondern das Landgericht Bayreuth getroffen.
- In der Begründung wurde in Kapitel 3.3 Absatz der Satz „U.a. eine Hainbuche soll erhalten werden.“ ersatzlos gestrichen.
- Die Rechtsgrundlagen wurden nach der letzten Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) aktualisiert und angepasst.

Nachdem eine weitere Planänderung nach der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; 10.11. bis 10.12.2014) nicht erforderlich war, bildete der ausgelegene B-Plan-Entwurf Nr. 5/14 vom 23.06.2014, geändert am 18.09.2014, auch die Grundlage für den Satzungsbeschluss.

Die Behandlung und Abwägung aller Stellungnahmen und Einwände erfolgte im Stadtrat am 28.01.2015 (Gutachten des Bauausschusses vom 20.01.2015). Der Bebauungsplan Nr. 5/14 „Nachverdichtung an der Mistel“ (Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/98) vom 23.06.2014, zuletzt geändert am 18.09.2014, wurde am 28.01.2015 als Satzung gem. § 10 BauGB vom Stadtrat beschlossen. Er tritt mit Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Bayreuth am 20.02.2015 in Kraft.

4. Abwägung Planungsalternativen

Die Einwendungen im Rahmen des Verfahrens richteten sich im Wesentlichen gegen die Lage der Rampe und die Abgrenzung der Tiefgarage für Block B, die festgesetzten Baumfällungen, die Beschränkung der Einfriedungen sowie die Blockquerung. Nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden und im Rahmen des Verfahrens geforderten anderweitigen Planungsmöglichkeiten wurden folgende Festsetzungen gewählt:

Lage der Rampe und Abgrenzung der Tiefgarage für Block B

Bei dem B-Plan Nr. 5/14 handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen B-Plan. Im B-Plan werden Abgrenzungen festgesetzt, innerhalb derer die Tiefgaragen A, B und C mitsamt all ihrer Bestandteile, also auch der Tiefgaragenrampe, zu realisieren sind. Es ist städtebaulich nicht erforderlich, die konkreten Standorte für die Tiefgaragenrampen im Plangebiet festzusetzen. Der B-Plan setzt die Rampenstandorte weder fest noch schließt er Standorte aus. Dementsprechend bedarf es auch keiner Alternativenprüfung, da der B-Plan grundsätzlich und unabhängig vom konkreten Bauvorhaben alternative Standorte für die Tiefgaragenrampe nicht ausschließt und eine planerische Konfliktbewältigung auf der nachgeordneten Baugenehmigungsebene möglich ist.

Der B-Plan schreibt nicht vor, dass in der unmittelbaren Nähe zur Grundstücksgrenze zu Flurstück 1603/17 Gmkg. Bayreuth eine Tiefgarage errichtet werden muss. Der B-Plan schließt nicht aus, dass die Tiefgarage auch alternativ an einer anderen als der vom Bauherrn geplanten Stelle errichtet werden kann. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Tiefgaragenabgrenzung um die Breite des privaten Fußweges in das Baugrundstück zurückgenommen. Eine weitere Rücknahme ist städtebaulich nicht erforderlich. Der B-Plan setzt nicht fest, dass die komplette Fläche der Tiefgarage B (Abgrenzung der Tiefgarage B), die im Übrigen nicht wesentlich größer oder kleiner als die Flächen für die Tiefgaragen A und C (den im Quartier zulässigen Nutzungsarten angemessen) ist, ausgenutzt werden muss. Vielmehr wird für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nur ein Teil der Tiefgaragenfläche tatsächlich benötigt werden. Das übergeordnete städtebauliche Ziel, eine flexiblere Bebauung - auch im Bestand - möglich zu machen und somit die Erreichung des übergeordneten Ziels der Stadt Bayreuth „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (Nachverdichtung) zu fördern, gilt ausdrücklich auch für die zulässige Errichtung der Tiefgaragen im gesamten Quartier.

Festgesetzte Baumfällungen

Die festgesetzte Fällung der nicht zu erhaltenden Bäume ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Als Ersatz für die im Blockinneren zu fällenden Bäume werden neun Bäume am Fuß- und Radweg neu gepflanzt.

Die Planung läuft der Verordnung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bayreuth (Baumschutzverordnung) nicht zuwider, da unter klar definierten Umständen von den Verboten der Verordnung gem. § 3 Baumschutzverordnung befreit werden kann. Die Entscheidung über die Erteilung von Befreiungen obliegt wiederum der Unteren Naturschutzbehörde.

Beschränkung der Einfriedungen

Die Festsetzung der Grundstückseinfriedungen wurde schon nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegenüber dem ursprünglichen allgemeinen Ausschluss von Einfriedungen folgendermaßen modifiziert:

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Sträuchern (standortgerecht, heimisch) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Ziel des B-Plans ist eine offene, transparente Blockstruktur (Korrespondenz zwischen Bau- und Freiraumstrukturen). Massive Einfriedungen z.B. in Form von hohen Mauern und Zäunen sind städtebaulich weiterhin nicht verträglich. Städtebaulich vertretbar sind hingegen „grüne“ Einfriedungen in Form von

standortgerechten, heimischen Hecken und Sträuchern, jedoch mit einer maximalen Höhe von 1,00 m.

Blockquerung

Der das Wohnquartier querende private Fußweg (Blockquerung) ist im bisherigen B-Plan Nr. 1/98 und auch im aufzuhebenden B-Plan Nr. 5/12 festgesetzt worden, um eine gute Durchlässigkeit des innenstadtnahen Quartiers für den nicht motorisierten Verkehr zu sichern; insbesondere Fußgänger sind besonders umwegeempfindlich. Die geplante Wegeverbindung stellt die direkte und sinnvollerweise diagonale Wegeverbindung dar, weshalb die schon früh im Verfahren alternativ vorgeschlagene Reaktivierung des früheren Anbindungsweges zwischen den Gärten der Erlanger Straße 32 bis 36 nicht in Frage kommt. Das Planungsziel der Stadt der kurzen Wege – vor allem für die zukünftigen Bewohner des Quartiers – besteht vor dem Hintergrund des demografischen Wandels weiterhin. An diesem Standort geht es gerade um kurze Wege zu verschiedenen innenstadtnahen Zielen.

Stadtplanungsamt: