

Bebauungsplanverfahren Nr. 4/14b
„Ehemalige Röhrenseekaserne – Südwestlicher Teilbereich“
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/64 und
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/67)

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: vom 24.08.2015, zuletzt geändert am 16.05.2019

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Ziel der Planung

Das Gebiet zwischen Pottensteiner Straße, Justus-Liebig-Straße, Ludwig-Thoma-Straße und Wilhelm-Busch-Straße ist eine Konversionsfläche, die sich bestandsorientiert von der ehemaligen Röhrenseekaserne – entstanden in der Wilhelminischen Ära Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts - nach dem Zweiten Weltkrieg in ein Industriegebiet mit diversen gewerblichen Nutzungen entwickelt hat. Die einstigen Firmen der Bau- und Textilindustrie haben den Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg sowie die Stadterweiterungen der Stadt Bayreuth beeinflusst.

Neben den weiterhin bestehenden Gewerbebetrieben zwischen Justus-Liebig-Straße und Ludwig-Thoma-Straße soll künftig benachbart zum Bürgerpark Röhrensee der Wohnungsbau gefördert werden. Die Umwidmung des einstigen Industriegebietes (GI) in ein Gewerbegebiet (GE) und Urbanes Gebiet (MU) ist hinsichtlich der bestehenden und geplanten Gewerbebetriebe im Planbereich immissionsschutzrechtlich zu gliedern. Zur Frage der Altlasten ist eine historische Erkundung durch die Rupp Bodenschutz GmbH durchgeführt worden.

Der Stadtrat Bayreuth hat in seiner Sitzung am 25.06.2014 die Einleitung der Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) beschlossen und die Verwaltung beauftragt, Abstimmungsgespräche mit den Eigentümern zu führen und anschließend einen Entwurf für das Gebiet zu erstellen. Die von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer wurden zu einer Besprechung in den Gästeraum des Neuen Rathauses eingeladen, um bereits frühzeitig eigene Pläne und Anregungen zur Planung vorzustellen und die künftigen Entwicklungsziele der Stadt Bayreuth zusammen mit dem Stadt-

planungsamt und weiteren Fachkräften der Verwaltung zu erörtern. Die Informationsveranstaltung hat am 29.09.2014 stattgefunden. Ein Großteil der von der Planung tangierten Eigentümer hat an der Veranstaltung teilgenommen und die jeweilige betriebliche Situation mitgeteilt. Zur Einbindung der Eigentümer in den Planungsprozess fand ein weiterer Termin am 21.08.2018 im Rathaus statt.

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Stadtrat Bayreuth am 24.09.2014 eine Veränderungssperre erlassen, die mit einer Verlängerung der Geltungsdauer bis einschließlich zum 09.10.2017 wirksam war. Der Erlass einer Veränderungssperre war erforderlich, um die Umsetzbarkeit der planerischen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu sichern.

Während der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurden von der Planung betroffene Eigentümer im westlichen Bereich des Plangebiets, vertreten durch anwaltlichen Rechtsbeistand, Einwände gegen die Planung geltend gemacht. Im Sinne einer zügigen Verfahrensgestaltung und, um ein konkretes Wohnbauvorhaben von hohem städtebaulichen Interesse an der Pottensteiner Straße möglichst zeitnah zu ermöglichen, wurde per Beschluss des Stadtrats am 26.06.2019 das Bebauungsplan-Verfahren in zwei Teilbereiche aufgeteilt: Bebauungsplan Nr. 4/14a „Ehemalige Röhrenseekaserne – Südöstlicher Teilbereich“ und Bebauungsplan Nr. 4/14b „Ehemalige Röhrenseekaserne – Südwestlicher Teilbereich“. Ein gemeinsamer Geltungsbereich in der verbindlichen Bauleitplanung ist sachlich nicht mehr erforderlich. Begründung:

- Die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 14 Bereich „Gewerbegebiet am Röhrensee“ (Aufteilung in GE und MU) für das genannte Areal ist planerisch abschließend geklärt worden (Stand 02.01.2019) und der Feststellungsbeschluss ist vom Stadtrat am 26.06.2019 getroffen worden.
- Die noch zu ändernden planerischen Details befinden sich allesamt im vorliegenden westlichen Teilbereich an der Ludwig-Thoma-Straße (B-Plan Nr. 4/14b „Ehemalige Röhrenseekaserne – Südwestlicher Teilbereich“). Für den klar abgrenzbaren östlichen Teilbereich an der Pottensteiner Straße hat sich kein Änderungsbedarf ergeben und es liegt für diese Grundstücke Planreife vor. Ein Satzungsbeschluss konnte somit am 26.06.2019 für diesen Teilbereich getroffen werden (B-Plan Nr. 4/14a „Ehemalige Röhrenseekaserne – Südöstlicher Teilbereich“). Aus städtebaulichen Gründen sollte die Beseitigung des Leerstands an der Pottensteiner Straße durch ein stadtentwicklungspolitisch gewolltes Projekt (geförderter Wohnungsbau) zeitnah erfolgen.
- Durch die vorhandene Erschließung des südöstlichen Bereichs (Geltungsbereich B-Plan Nr. 4/14a) über die Pottensteiner Straße kann der östliche Teilbereich vom restlichen Geltungsbereich problemlos verfahrenstechnisch abgekoppelt werden.

1.2 Vorhandene Planungen

Formelle Planung:

Vorbereitende Bauleitplanung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan wird der Planbereich zwischen Justus-Liebig-Straße / Ludwig-Thoma-Straße und Pottensteiner Straße als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Das Gewerbegebiet am Röhrensee liegt im Wasserschutzgebiet Quellhöfe (dies wurde im B-Plan nachrichtlich übernommen).

Verbindliche Bauleitplanung:

Für Teilflächen des Planbereiches liegen planungsrechtlich verbindliche Festsetzungen vor. Diese werden durch die aktuelle B-Planung überplant:

- B-Plan Nr. 8/67 für die Verbindungsstraße zwischen Ludwig-Thoma-Straße und Pottensteiner Straße, Inkrafttreten am 26.04.1968; Festsetzung: Industriegebiet.
- B-Plan Nr. 8/64 (Teilbereich) mit Festsetzung Industriegebiet

Weitere Änderungen:

- Baulinienplan an der Wilhelm-Busch-Straße (siehe Re. vom 17.05.1960 Nr. IV/3-2609 c 96 Akte B/610 d- 34 a)
- Baulinienfestsetzung mit Re. vom 30.03.1896
- Baulinienfestsetzung an der Justus-Liebig-Straße / Ecke Pottensteiner Straße, festgesetzt mit Re. vom 30.03.1896 (siehe Akte Nr. 39).
- Baulinienplan festgesetzt mit Re. vom 15.04.1936 Nr. 2609 c 6 am 16.06.1936 Nr. 2609 c 4.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

Informelle Planung:

Der Bereich der ehemaligen Röhrenseekaserne ist für die Stadtentwicklung Bayreuths von zentraler städtebaulicher Bedeutung. Im ISEK Bayreuth (AGS - München Architektengesellschaft für die Stadt - GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Büro München - Schäuble Institut für Sozialforschung) wurde die Entwicklung eines Gewerbehofs/-parks als Leit- und Impulsprojekt vorgeschlagen; die Thematik "Wohnen und Arbeiten" sollte in einer Entwicklungsstrategie konzeptionell integriert werden, kleinere und mittlere Gewerbe- und Handwerksbetriebe in Bayreuth gezielt gefördert werden Weitere Ziele sind:

- Schaffung einer "Adresse" für Gewerbe- und Handwerksunternehmen durch eine schlüssige Gesamtplanung/-vermarktung;
- Verfügbarkeit von Klein- und Mittelflächen (ab 500 - 1000 m²) für Bestandsentwicklung und Neuansiedlung;
- Impulsgeber für den südlichen Standortbereich Bayreuths, u.a. Pottensteiner Straße / Ludwig-Thoma-Straße.

Die Stadtentwicklungskonzepte des Stadtplanungsamtes Bayreuth sehen für den Bereich "RÖHRENSÉE – Gewerbegebiet Glocke" und „RÖHRENSÉE“ vor:

- eine Wohnbauflächenwicklung am Bürgerpark Röhrensee
- Ressourcenschutz in der weiteren Wasserschutzzone (Quellhöfe),
- die Förderung des Rad- und Fußverkehrs mit Anbindung an die Naherholung (Moritzhöfen, Aubachtal und Studentenwald).
- Die Gewerbestandorte an der Ludwig-Thoma-Straße und Justus-Liebig-Straße sollen baulich entwickelt und planungsrechtlich gestärkt werden.

1.3 Fachgutachten

Zur Ermittlung der notwendigen Mindestabstände nach dem BImSchG zwischen den emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben und der geplanten gemischten Bebauung mit Schwerpunkt Wohnen hinsichtlich Lärm sowie Geruch wurde im Rahmen einer Ämterberatung mit dem Umweltamt am 13.10.2014 beschlossen, entsprechende Gutachten durch geeignete Fachplanungsbüros einzuholen.

Lärmschutzgutachten:

Zur Erfassung schalltechnischer Kenndaten ist im Rahmen des Lärmschutzgutachtens in der Zeit vom 04.03.2015 bis 14.04.2015 eine Betriebsbefragung durchgeführt worden. Ein darauffolgender schalltechnischer Bericht der Firma IBAS GmbH vom 11.05.2015 lag für den B-Plan-Entwurf vom 24.08.2015 (jetzt Geltungsbereich der B-Pläne Nrn. 4/14a und 4/14b) in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB aus.

Mit den Angaben der gewerblichen Betriebsbetreiber wurde ein Rechenmodell erstellt, mit dem die Vorbelastung durch Gewerbelärm im Plangebiet abgeschätzt werden kann. Die Berechnungen zeigen, dass die in der DIN 18005 empfohlenen Orientierungswerte für ein Mischgebiet auf Teilen des Plangebiets eingehalten werden – die für ein allgemeines Wohngebiet werden auf der ganzen Fläche überschritten. Zudem ist die Lärmbelastung im Planbereich durch die angrenzenden öffentlichen Verkehrsstraßen auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsbelastungen nach dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Bayreuth berechnet worden. Auch hier zeigte sich, dass die Orientierungswerte

te der DIN 18005 sowohl für ein allgemeines Wohngebiet als auch die Werte für ein Mischgebiet auf großen Teilen des Plangebietes überschritten werden.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben zu Planänderungen geführt. Um auch die vorhandenen Wohnungen sowie künftigen Nutzungsänderungen im Planbereich in ihrer planungsrechtlichen Entwicklung fortschreiben zu können, sind weitere schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt, die dann zum schalltechnischen Bericht vom 04.04.2018 führten, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf Nr. 4/14 vom 19.04.2018 Berücksichtigung fanden. In diesem Bericht wird festgestellt, dass bezüglich der Einwirkung von Gewerbegeräuschen der Orientierungswert der DIN 18005 in Teilbereichen der MU mit einer Überschreitung zu rechnen ist. Für die Gewerbegebiete wurde unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine für den Standort und die zukünftig angestrebte Nutzung vertretbare Emissionskontingentierung ausgearbeitet, die sich verträglich in die Umgebung ohne künftige Gesundheitsgefahren der Nutzer einfügt. Diese Werte wurden in dem B-Plan Nr. 4/14b gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als Lärmkontingente festgesetzt. Hinsichtlich der Einwirkungen von Verkehrslärm berechnen sich Beurteilungspegel von 55 bis 70 dB(A) tags und 45 bis 60 dB(A) nachts. Der Orientierungswert wird tags und nachts im Einzelfall um bis zu 10 dB überschritten, die untere Grenze zur Gesundheitsgefährdung teilweise erreicht. Die Verkehrslärmeinwirkungen, insbesondere am Rand des Plangebiets, können jedoch mittels entsprechender (passiver) Maßnahmen bei baulichen Nutzungsänderungen im Plangebiet grundsätzlich bewältigt werden.

Immissionsprognose Geruch:

Die Auftragserteilung konnte am 26.03.2015 an die TÜV SÜD Industrie Services erfolgen. Am 23.04.2015 hat eine Besprechung der Aufgabenstellung und Abstimmung der Untersuchungsmethoden (Geruch) unter Mitwirkung des Umweltamtes stattgefunden.

Die Ausbreitungsberechnungen sind abhängig vom Gelände und Wetter. Hierzu ist ein Standortgutachten des Deutschen Wetterdienstes eingeholt worden. Die Gelände- und Gebäudemessungen sind in ein dreidimensionales Modell eingeflossen. Bei einer viergeschossigen Bauweise ist für die Berechnung die maximale Bauhöhe auf 12 m beschränkt worden.

Ergebnisse der Immissionsprognose:

Die Ergebnisse der Untersuchung liegen in Form einer Immissionsprognose – gutachtlichen Stellungnahme – vom 04.08.2015 vor. Unter Annahme konservativer Randbedingungen (Worst-Case-Betrachtungen) bzgl. des Emissionsansatzes wurde durch Ausbreitungsrechnungen gemäß dem Rechenmodell der TA Luft für Geruch der Immissionsbeitrag, der sich aus dem Betrieb der Blaha Textilveredelung Bayreuth GmbH und der Fa. Weimann GmbH ergeben kann, ermittelt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine gemischte Bebauung mit Schwerpunkt Wohnen südlich der Wilhelm-Busch-Straße vertretbar ist. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass erhebliche Belästigungen nördlich der Wilhelm-Busch-Straße durch Gerüche an

den Immissionsorten auftreten. Eine Erhöhung des Wohnanteils in diesem Planbereich kann demzufolge nicht empfohlen werden. Aufgrund der meist hohen Messunsicherheit bei Geruchsmessungen und der Berücksichtigung von ggf. Emissionsspitzen wird hier im Zuge einer konservativen Vorgehensweise ein Sicherheitsaufschlag um den Faktor 4 verwendet.

Historische Erkundung gem. LfW-Merkblatt Altlasten 3:

Im Rahmen der vorliegenden Recherche sind durch die Rupp Bodenschutz GmbH mehrere Teilflächen des Untersuchungsbereiches der o.g. Bauleitpläne mit Anfangsverdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt worden. Insgesamt wurden für die B-Pläne Nr. 4/14a „Ehemalige Röhrenseekaserne – südöstlicher Teilbereich“ und Nr. 4/14b „Ehemalige Röhrenseekaserne – südwestlicher Teilbereich“ 42 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) ermittelt. Das Gutachten vom 22.12.2016 enthält eine Beschreibung und Gefahrenabschätzung der Gefährdungspfade

- Boden – Grundwasser
- Boden – Mensch
- Boden – Nutzpflanze

Zusammenfassend wird von den Gutachtern empfohlen, abhängig des jeweils individuell eingestuftes Kontaminationsrisikos, dem Altlastenverdacht durch orientierende Untersuchungen nachzugehen. Darüber hinaus sollten grundsätzlich Baumaßnahmen mit Eingriff in den Untergrund und Gebäuderückbauten bodengutachterlich begleitet werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei bautechnischen Eingriffen in den Untergrund das ausgehobene Bodenmaterial bereichsweise, insbesondere in den o.g. Verdachtsbereichen, erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen könnte. Das Bodenmaterial ist in diesem Fall als Abfall zu behandeln. Auf die geltenden Regelungen bezüglich Entsorgung bzw. Verwertung von Abfällen wird hingewiesen. Bei Eingriffen in den Untergrund sind bereichsweise ferner die arbeitsschutzspezifischen Sicherheitsbestimmungen für Arbeiten im kontaminierten Bereich zu beachten.

1.4 Topographie und Baubestand

Das Gelände im Bereich zwischen Justus-Liebig-Straße, Ludwig-Thoma-Straße und Wilhelm-Busch-Straße ist insgesamt als eben zu betrachten. Nach der geologischen Karte von Bayreuth wird der Baugrund von Mittlerem Burgsandstein gebildet, in einer Mächtigkeit von 40 bis 50 m.

Das Gebiet hat sich bestandsorientiert von der ehemaligen Röhrenseekaserne in ein Industriegebiet mit diversen Lagerhallen und gewerblich genutzten Gebäuden entwickelt. Ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild fehlt. Zwei der ehemaligen Kasernengebäude fungieren als Aufnahmeeinrichtung für Geflüchtete. Ein drittes Gebäude wird als Boardinghouse genutzt. Vereinzelt sind Wohnungen aufzufinden.

2. Planinhalt

2.1 Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 5,5 ha
Öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	ca. 1,0 ha
Gewerbegebiet (GE):	ca. 2,5 ha
Urbanes Gebiet (MU)	ca. 2,0 ha

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch

- die mittlere Straßenachse der Ludwig-Thoma-Straße im Westen;
- die mittlere Straßenachse der Wilhelm-Busch-Straße im Norden;
- das ehemalige Rüstcampgelände auf Flurstück 1680/18 und Pottensteiner Straße bzw. der Röhrenseepark im Osten;
- die Fuß- und Radwegtangente im Süden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/14b, umfasst die Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche):

1672 TF, 1675 TF, 1680, 1680/20, 1680/21, 1680/22, 1680/23, 1680/24, 1680/25, 1680/26, 1680/30, 1680/31, 1680/32, 1680/33, 1680/34, 1680/35 TF, 1680/36, 1680/38, 1680/41, 1680/42, 1680/43, 1680/44, 1680/57, 1680/58, 1682, 1682/2, 1701/2 TF, 1729/1 TF, 1731/2, 1732/10, 1732/11, 1732/13, 1732/14, 1732/15, 3329/2 TF, 3329/53, 3494 TF, 3494/3 TF.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,5 ha.

2.3 Bisheriger Planungsverlauf

25.06.2014	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat Bayreuth (Vorberatung im Bauausschuss am 17.06.2014)
24.09.2014	Erlass einer Veränderungssperre durch den Stadtrat Bayreuth (Vorberatung BA am 16.09.14)
11.10.2014	Inkrafttreten der Veränderungssperre
29.09.2014	<i>Besprechung mit den Eigentümern</i>
12.01.2015	<i>Beauftragung der IBAS mbH zur Durchführung von schalltechnischen Untersuchungen</i>
26.03.2015	<i>Beauftragung der TÜV SÜD GmbH mit der Erstellung einer Geruchsprognose</i>
14.07.2015	Bekanntgabe Sachstandbericht im Bauausschuss
30.09.2015	Stadtratsbeschluss, Zustimmung zur Planung und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Be-

	hören und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Vorberatung BA am 22.09.2015)
02.11.2015 - 30.11.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
20.07.2016	Stadtratsbeschluss mit Zustimmung zur Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre bis zum 09.10.2017 (Vorberatung BA am 05.07.2016)
15.08.2016	<i>Beauftragung einer Historischen Erkundung inkl. Erstellung eines Untersuchungskonzeptes für eine Orientierende Untersuchung durch die Rupp Bodenschutz GmbH</i>
09.11.2017	<i>Beauftragung der IBAS GmbH mit weiteren ergänzenden Untersuchungen.</i>
16.05.2018	Stadtratsbeschluss, Zustimmung zur Planung und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Vorberatung BA am 08.05.2018)
09.07.2018 – 09.08.2018	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
30.01.2019	Stadtratsbeschluss, Zustimmung zur Planung und zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB (Vorberatung BA am 22.01.2019)
04.03. 2019 - 05.04.2019	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB
26.06.2019	Stadtratsbeschlüsse (Vorberatung BA am 04.06.19): Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung Nr. 14 Bereich „Gewerbegebiet am Röhrensee“. Beschluss zur Aufteilung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 4/14 in die Teile B-Plan-Verfahren Nr. 4/14a „Ehemalige Röhrenseekaserne – Südöstlicher Teilbereich“ und Plan-Verfahren Nr. 4/14b „Ehemalige Röhrenseekaserne – Südwestlicher Teilbereich“. Zustimmung zur Planung B-Plan-Verfahren Nr. 4/14b „Ehemalige Röhrenseekaserne – Südwestlicher Teilbereich“ und Beschluss zur 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und 2. erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB
29.07. 2019 - 19.08.2019	2. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und 2. erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB

23.10.2019	Beschluss des Stadtrates über die Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/14b „Ehemalige Röhrenseekaserne – Südwestlicher Teilbereich“ (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/64 und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/67) als Satzung.
------------	--

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Während der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind 26 Stellungnahmen von Behörden und Bürgern eingegangen. Ebenfalls wurden von der Planung betroffenen Eigentümern Einwände gegen die Planung geltend gemacht. Diese betrafen den Bau einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße, die Baugrenzen und die Art der baulichen Nutzung. Die Anregungen und Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit haben zu Änderungen der Planung geführt.

Wesentliche Planänderungen:

Zum Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde reduziert, da für die Flurstücke nördlich der Wilhelm-Busch-Straße kein aktueller Planbedarf besteht. Sie werden möglicherweise künftig im Rahmen weiterer Bauleitplanverfahren für den nördlichen Teilbereich der ehemaligen Röhrenseekaserne aufgenommen.

Zur Art der baulichen Nutzung:

Unter Beachtung der bestehenden Gemengelage bzw. Vorbelastung im Plangebiet sollen im qualifizierten Bebauungsplan bestehende gewerbliche sowie neue Nutzungen (z. B. Wohnen) planungsrechtlich gesteuert werden. Zur Erreichung des gewünschten Planziels wurden vor allem Festsetzungen zur Gliederung des Baugebiets über die Art der baulichen Nutzung gem. § 1 BauNVO getroffen. Mit der Novellierung der BauNVO wurde u.a. die neue Gebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) eingeführt und im vorliegenden Plangebiet umgesetzt.

Zum Immissionsschutz:

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurde die Festsetzung von Emissionskontingenten innerhalb der Gebietskategorie Gewerbegebiet notwendig. Darüber hinaus wurden maximale Gebäudehöhen sowie Grundflächen- und Geschossflächenzahl festgesetzt, um ein Mindestmaß an städtebaulicher Einheit zu erreichen.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Während der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind 14 Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen. Ebenfalls wurden von der Planung betroffenen Eigentümern, vertreten durch anwaltlichen Rechtsbeistand, Einwände gegen die Planung geltend gemacht. Diese betrafen hauptsächlich die Art der baulichen Nutzung und Baugrenzen. Die Anregungen und Stellungnahmen der Eigentümer haben zu folgenden wesentlichen Änderungen der Planung geführt:

- Optimierung, im Regelfall Vergrößerung der Baufenster an der Ludwig-Thoma-Straße und am Rad- und Fußweg im Süden des Geltungsbereichs;
- Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) im Südosten statt Mischgebiet (MI) inkl. Erhöhung GRZ (von 0,6 auf 0,7) und GFZ (von 1,2 auf 1,6);
- Einzelhandel (Verkauf an Endverbraucher) mit nicht innenstadt-/zentrums-relevantem Sortiment bleibt im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO allgemein zulässig.
- Auf eine öffentliche Erschließung wird aufgrund der Einwände der Eigentümer verzichtet, dafür eine private Erschließungsstraße festgesetzt, um die blockinterne Erschließung mittel- und langfristig verbessern zu können.

Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Während der Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB sind 15 Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen. Ebenfalls wurden von der Planung betroffene Eigentümer, vertreten durch anwaltlichen Rechtsbeistand, Einwände gegen die Planung geltend gemacht. Diese betrafen hauptsächlich die Art der baulichen Nutzung und die Erschließung über eine private Straße. Eine weitere Stellungnahme von einer privaten Person ist eingegangen. Diese betraf hauptsächlich die verkehrliche Situation insbesondere mit dem Fokus auf die Verkehrssicherheit. Die Anregungen und Stellungnahmen haben zu folgenden wesentlichen Änderungen der Planung geführt:

- Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/14 "Ehemalige Röhrenseekaserne – Südlicher Teilbereich" in die Teile Bebauungsplanverfahren Nr. 4/14a "Ehemalige Röhrenseekaserne – Südöstlicher Teilbereich" und Bebauungsplanverfahren Nr. 4/14b "Ehemalige Röhrenseekaserne – Südwestlicher Teilbereich“;

- Eine Privatstraße südlich der Wilhelm-Busch-Straße wird nicht mehr festgesetzt. Diese Fläche wird dem Urbanen Gebiet zugeschlagen und kann baulich genutzt werden.

Ergebnisse der 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und 2. erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Während der Durchführung der 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der 2. erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB sind 15 Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen. Die Anregungen und Stellungnahmen haben zu keine Änderungen der Planung geführt. Es wurden keine Einwände von der Planung betroffene Eigentümer gegen die Planung geltend gemacht.

3. Planungsinhalt

Bedingt durch den erfolgten und noch laufenden Strukturwandel der im Baugebiet vormals vorhandenen Gewerbebetriebe, sind vorhandene Produktions- und Gewerbeflächen bereits umgewandelt worden bzw. befinden sich noch in einem Stadium der Zwischennutzung (Lagerräume, soziale und kulturelle Einrichtungen mit Betriebswohnungen). Die historischen Gebäude der Röhrenseekaserne wurden und werden noch für die Unterbringung von Asylbewerbern (Wilhelm-Busch-Str. 2 und 5) genutzt. Erheblich belästigende Gewerbebetriebe sind im Planbereich nicht mehr vorhanden. Es ist eine immissionschutzrechtlich wirksame Gliederung nach Art der zulässigen Nutzungen sowie nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften erfolgt (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO).

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

Das Baugebiet des Planbereiches soll teilweise von Gewerbegebiet (GE) in urbanes Gebiet (MU) umgewidmet werden. Das urbane Gebiet eignet sich für die aktive Überplanung innerstädtischer Flächen, in denen die bestehende Mischung aus Wohnen, Gewerbe, soziokulturellen und sonstigen das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen erhalten werden soll, ohne dass auch künftig auf ein Gleichgewicht der verschiedenen Nutzungen geachtet werden muss. Urbane Gebiete dienen somit dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Mit der vorgeschlagenen Änderung wird auch die Möglichkeit von zusätzlichem Wohnraum über eine immissionschutzrechtlich noch vertretbare Nachverdichtung im Umfeld des Bürgerparks Röhrensees eröffnet.

Im Einzugsbereich einer städtischen Haupteinfahrtsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen, der Ludwig-Thoma-Straße, bleibt das Gewerbegebiet in der Tiefe einer Bauparzelle (ca. 25m) erhalten. Auf diese Weise wird dem nach wie vor bestehenden Bedarf an gewerblich nutzbaren Bauflächen im Stadtge-

biet Rechnung getragen. An der Justus-Liebig-Straße werden Bautiefen von im Regelfall zwei Bauparzellen planungsrechtlich gesichert.

Zulässige Arten der baulichen Nutzung im Detail:

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art.

Unzulässig sind Wohnungen, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;

Zum Schutz der Innenstadt und der anderen zentralen Versorgungsbereiche in Bayreuth (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) ist Einzelhandel auf nicht zentren-/innenstadtrelevantes Sortiment mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit (< 800 m²) begrenzt. Hiermit wird den beschlossenen Zielen und Grundsätzen der räumlichen Einzelhandelsentwicklung aus der Teilfortschreibung 2018 des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (SEEK; städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) entsprochen. Demnach ist an diesem städtebaulich integrierten Standort - im Siedlungskernbereich, aber außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen - Einzelhandel auf Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit und nicht zentren-/innenstadtrelevante Sortimente zu beschränken.

- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind Wohnnutzungen, Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Unzulässig sind hier Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen.

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

Hinsichtlich der Entwicklung der künftigen Baustruktur soll an der Ludwig-Thoma-Straße entsprechend der bereits bestehenden Bebauung auf der gegenüber liegenden Straßenseite eine höchst zulässige Traufhöhe von 12,0 m über aktueller Geländeoberkante festgesetzt werden.

Im Südosten zwischen Justus-Liebig-Straße und Pottensteiner Straße wird die maximale Traufhöhe auf 9,0 m festgesetzt und orientiert sich somit an dem gewachsenen Baubestand. Der vorliegende bauliche Übergang zwischen Wohngebiet (WA) im Süden mit niedrigen Gebäudehöhen und dem neuen Urbanen Gebiet (MU) mit größeren Gebäudehöhen im Norden, findet in diesem

Bereich statt und ist direkt wahrnehmbar. Dementsprechend soll hier aus städtebaulichen Gründen ein Übergang in Form einer Staffelung der Traufhöhen erfolgen.

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) ist bestandsorientiert festgesetzt worden in Verbindung mit den max. zulässigen Werten für Gewerbegebiete (GE) und Urbane Gebiete (MU) nach der Baunutzungsverordnung.

3.3 Baufenster (überbaubare Grundstücksflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO):

Um eine bestandsorientierte Entwicklung der vorhandenen Betriebe sowie auch Neubauprojekte zu ermöglichen, sind großzügige Baugrenzen parallel zu den bestehenden Verkehrsflächen geplant. Die planungsrechtlich bestehenden Baulinien und Baugrenzen werden durch den Bebauungsplan aufgehoben. Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Anwendung.

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

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen wie Dachform und Dachneigung werden aufgrund der bereits bestehenden heterogenen Stadtgestaltung nicht aufgenommen. Ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht nicht.

3.5 Gliederung der Nutzungen (Immissionsschutz):

Für eine immissionswirksame Abstufung der Nutzungen und Gliederung der Betriebe sind unter Berücksichtigung des Bestandes dem Standort angepasste und die Vorbelastung berücksichtigende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 ermittelt worden (siehe Kapitel 1.3 Fachgutachten - Lärmschutzgutachten). Unter Hinweis auf den schalltechnischen Bericht der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 04.04.2018 ergeben sich die in der Tabelle angeführten Werte. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt eine Gliederung des Bebauungsplanes in Teilflächen mit den im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten und berechneten Schallkontingente bezogen auf die Teilflächen GE1a, GE1b, GE2 und GE3. Diese werden im Bebauungsplan (ab Planstand 19.04.2018) festgesetzt.

Zulässig sind demnach nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche:	Emissionskontingent LEK in dB	
	Tag (6.00 Uhr – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr – 6.00 Uhr)
GE 1a	64	44
GE 1b	63	46
GE 2	56	41
GE 3	53	39

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Dies hat im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Hinweise:

1. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
2. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

3.6 Erschließung

Das Plangebiet ist an der Ludwig-Thoma-Straße, der Justus-Liebig-Straße, der Wilhelm-Busch-Straße und im Südosten an der Pottensteiner Straße öffentlich erschlossen.

Grundsätzlich sind alle Grundstücke bereits durch das bestehende öffentliche Straßennetz ausreichend erschlossen. Da die Schaffung einer neuen Erschließungsstraße zwischen der Wilhelm-Busch-Straße und der Justus-Liebig-Straße von den Eigentümern sowie dem Straßenverkehrsamt abgelehnt und damit schwierig umsetzbar wird und ebenfalls die Gefahr eines gebietsfremden Schleichverkehrs befürchten lässt, ist das Erschließungskonzept gegenüber der bestehenden Situation nicht geändert worden. D.h. Verzicht auf eine öffentliche oder eine private Erschließungsstraße. Ein Eingriff in die Eigentumsrechte erfolgt nicht. Die blockinterne Erreichbarkeit der Flurstücke Nrn. 1680/32, 1680/26, 1680/25, 1680/24, 1680/23 und 1680/21 wird auch künftig

über vorhandene private Erschließungswege erfolgen. Bei möglichen baulichen Änderungen im Bestand (An- und Umbau) bzw. Neubauten, wird die Erschließung auch in Bezug auf eine ausreichend rechtlich gesicherte Anbindung an die öffentliche Erschließungsstraße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und geregelt.

Zur technischen Erschließung: Nach Auskunft der Stadtwerke ist die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser, elektrischer Energie und Erdgas durch die Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes grundsätzlich möglich. Eine Versorgung des Planbereiches mit Erdgas setzt eine entsprechende Nachfrage sowie Wirtschaftlichkeit voraus. In der Wilhelm-Busch-Straße ist eine ausreichende Erweiterung der bestehenden Trafostation eingeplant.

3.7 Ökologie

Aufgrund des aktuell hohen Versiegelungsgrades mit geringem Baum- und Strauchbestand handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung (Optimierung der künftigen Nutzungs- und Baustruktur am gewachsenen innenstadtnahen Standort).

Altlasten:

Die Ergebnisse der historischen Erkundung durch die Rupp Bodenschutz GmbH vom 22.12.2016 sowie die durchzuführenden Bodensanierungsmaßnahmen sind zu beachten bei baulichen Veränderungen.

Boden- und Wasserschutz:

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für die Brunnen im Gewinnungsgebiet Quellhof der Stadtwerke Bayreuth. Der Umwidmung der Flächen von Gewerbe- in gemischte Bauflächen (MU/MI) ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zugestimmt worden. Die Zulässigkeit von Baumaßnahmen und mögliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind im Einzelfall zu prüfen.

Die geplanten Änderungen werden im Generalentwässerungsplan der Stadt Bayreuth – derzeit in Bearbeitung – berücksichtigt.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Der Planbereich der ehemaligen Röhrenseekaserne liegt als Gewerbegebietsfläche verkehrsgünstig angeschlossen in innenstadtnaher Lage zwischen dem Gewerbegebiet Glocke und dem historischen Bürgerpark Röhrensee. Das einstige Kasernenviertel der „Cheveaux légers“ ist nach 1945 als Industriegebiet (GI) umgenutzt und teilweise auch formal durch Bebauungspläne umgewidmet worden. Im Zuge der Wirtschaftsentwicklung haben sich die Produktionsstätten und Betriebe entsprechend der Nachfrage gewandelt. Neben der Umwidmung von Industrieflächen in Gewerbegebiet besteht Interesse, einige Grundstücke westlich des Röhrenseeparks einer Wohnnutzung zuzuführen und die weiterhin gewerblich genutzten Grundstücke bestandsorientiert aufzuwerten. Planungsrechtlich und immissionsschutzrechtlich sind hierfür die Voraussetzungen zu schaffen.

Der Planbereich weist hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen eine Vorbelastung auf. Hierzu sind die Gutachten und Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden eingeholt worden. Bei Nutzungsänderungen ist eine weiterführende orientierende Untersuchung zum Schutzgut Boden erforderlich. Die Sanierung von Bodenbelastungen und die Entsorgung von belastetem Bodenaushub sind im Weiteren mit den Fachstellen, insbesondere den Umweltbehörden, abzuklären.

4.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele und ihre Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung sind berücksichtigt worden.

Fachgesetze v.a.:

(mitsamt Verordnungen und technischen Anleitungen)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- TA Luft
- TA Lärm

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Baumschutzverordnung

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Nutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung.

Fachpläne und räumliche Gesamtplanungen:

Das ISEK und die vorhandenen Stadtentwicklungskonzepte für den Bereich Röhrensee - Gewerbegebiet Glocke sehen für den Bereich eine Reduzierung der gewerblich / industriell bedingten Immissionen vor. Neben einem weiter bestehenden bleibenden Gewerbestandort soll innenstadtnah der Wohnanteil erhöht werden, da westlich der Ludwig-Thoma-Straße eine gute Nahversorgung vorhanden ist und Verbindungen in die Innenstadt bzw. in die Siedlungsbereiche bestehen (attraktive Lage im Siedlungsraum). Die Planung verfolgt das städtebauliche Leitbild der Stadt der kurzen Wege. Die Entwicklung entspricht den Zielvorstellungen des ISEK.

Das Plangebiet ist in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 8/64 und Nr. 8/67 noch überwiegend als Industriegebiet festgesetzt. Eine mögliche Umwidmung von Industriegebiet in Gewerbegebiet und Urbanes Gebiet ist hinsichtlich der Erheblichkeit für die Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Mensch (Lärm / Erholung), Landschaft, Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet worden (siehe Anlage).

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen gegenüber der aktuellen planungsrechtlichen Situation erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Darstellung der einzelnen Schutzgüter, Wechselwirkungen und geplanten Maßnahmen erfolgt auch in tabellarischer Form (siehe Tabelle im Anhang).

4.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Basisszenario:

Die verfahrensgegenständlichen Flächen dienen zurzeit als Industrie- und Gewerbegebiet. Die Flächen sind als zentrumsnah und städtebaulich integriert zu bezeichnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wären die Flächen weiter als gewerblich / industriell bebaubare Flächen verfügbar.

4.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft und Kultur- und Sachgüter ist die Planung von geringer Erheblichkeit für die Umwelt.

Schutzgut Fläche:

Die Nutzungsänderung dient dem Ressourcenschutz, da an einem bisherigen Industriestandort, der sich aktuell in einem Stadium der Zwischennutzung befindet, neue Flächenanforderungen und Nutzungsansprüche planungsrechtlich umgesetzt werden können: Gewerbegebiet (GE) ca. 2,5 ha und Urbanes Gebiet (MU) ca. 2,0 ha. Hierdurch soll dem weiteren Vordringen von Siedlungsflächen in den Naturraum (Außenentwicklung) entgegengewirkt werden. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Nachverdichtung das Ziel, um die vorhandene innerstädtische Infrastruktur – die ausbaufähig ist – zu nutzen und die Standortqualitäten aufzugreifen.

Schutzgut Boden:

Für die Umwidmung von vormals gewerblich genutzten Grundstücken wurden die erteilten Baugenehmigungen im Planbereich untersucht. Kenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht vor, sind jedoch aufgrund der vorindustriellen Nutzung nicht auszuschließen. Im Rahmen der historischen Erkundung sind Kontaminationsverdachtsflächen bekannt geworden, die hinsichtlich der Auswirkungen auf den Pfad Boden – Grundwasser, Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze bei einer konkreten Nutzungsanfrage, v.a. bei Nutzungsänderungen, im Einzelfall spezifisch hinsichtlich möglicher Altlasten weiter zu untersuchen sind.

Auf den Flurstücken Fl. Nrn. 1731/2, 1680/25 und 1680/26 sind drei altlastenrelevante Flächen bekannt. Die Schadensfälle wurden durch Aushub saniert. Jedoch weist das Wasserwirtschaftsamt darauf hin, dass ggf. mit Restbelastungen im Untergrund gerechnet werden muss und bei Entsiegelung eine Neubewertung der Gefahrensituation erfolgen muss. Diese drei Standorte sind im Bebauungsplan Nr. 4/14b (Planstand 16.05.2019) als Altlastenverdachtsflächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 gekennzeichnet worden. Insgesamt 42 Kontaminationsverdachtsflächen, die in der Historischen Erkundung untersucht und hinsichtlich ihres Gefährdungspotenzials bewertet worden sind, wurden im vorliegenden B-Plan Nr. 4/14b „Ehemalige Röhrenseekaserne – Südwestlicher Teilbereich“ und im B-Plan Nr. 4/14a „Ehemalige Röhrenseekaserne – Südöstlicher Teilbereich“ als rotmarkierte KVF-Flächen gekennzeichnet. Auf die Ausführungen zu den einzelnen Flächen im Gutachten wird verwiesen. Gegenüber den rechtsverbindlichen Festsetzungen in den o.g. aktuell verbindlichen Bebauungsplänen ist kein höherer Versiegelungsgrad geplant. Durch Abriss und Neubau wird ein Austausch des durch die industrielle Nutzung ggf. belastenden Boden möglich, der nach den Vorschriften der Abfallentsorgung entsorgt werden muss.

Schutzgut Wasser:

Der Geltungsbereich liegt in dem Wasserschutzgebiet Quellhöfe. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Nördlich des Planbereiches hat es zwei LHKW-Schadensfälle der ehemaligen chemischen Reinigung und Färberei gegeben. Das Grundwasser wird bereits seit einigen Jahren saniert. Die Strömungsrichtung des Grundwassers verläuft nicht in Richtung des Plangebietes. Ob Grundwasser betroffen ist, sollte ggf. bei Nutzungsänderung im Einzelfall durch eine Baugrunduntersuchung geklärt werden.

Die Entwässerung erfolgt über die städtische Kanalisation im Mischwassersystem.

Schutzgut Klima/Luft:

Am 26.03.2015 wurde die TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom Stadtplanungsamt Bayreuth beauftragt, durch rechnerische Immissionsprognose (Durchführung von Ausbreitungsrechnungen) die Geruchsstundenhäufigkeit festzustellen, die sich aus den Emissionen der bestehenden Industriebetriebe auf die vorgesehene Wohnbebauung ergibt. Die Ausbreitungsrechnungen wurden entsprechend der gültigen Immissionsrichtlinien durchgeführt. Der Planung liegen die Ergebnisse der Immissionsprognose vom 04.08.2015 zugrunde. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 4/14b entspricht den Empfehlungen der Gutachter für mögliche Wohnnutzungen im Rahmen der Bauleitplanung (nur südlich der Wilhelm-Busch-Straße).

Hinsichtlich der bioklimatischen Belastung des Planbereiches ist der Kaltluftaustausch über den südöstlich gelegenen Grünzug Röhrenseepark und Studentenwald von Bedeutung und für die Planung vorteilhaft.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Vorkommen von geschützten Arten im Planbereich sind nicht bekannt.

Schutzgut Mensch (Erholung):

Das Baugebiet liegt unmittelbar neben dem Naherholungsgebiet Röhrenseepark mit Tiergehege sowie Freizeit-, Sport-, Spiel- und Parkanlagen.

Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen):

Immissionsschutzrechtlich liegt die schalltechnische Untersuchung vom 18.11.2014 der Ingenieurgesellschaft für Bauphysik Akustik und Schwingungstechnik GmbH (IBAS) vor. Diese ist ergänzt worden durch den Aktenvermerk (2) vom 17.06.2015 und den Aktenvermerk (3) vom 18.09.2015 hinsichtlich der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen eines Bauentwurfes mit einer flächenbezogenen Kontingentierung unter Berücksichtigung der ortsansässigen Betriebe. Die schalltechnische Untersuchung vom 04.04.2018 hat unter der Berücksichtigung der Vorbelastung zu einer auf den Standort und die künftigen Nutzungen entsprechenden Emissionskontingentierung für die Gewerbegebiete geführt, die sich nach den Festsetzungen des B-Plans verträglich in die Umgebung einfügt.

Schutzgut Landschaft:

Da es sich um eine nachhaltige Form der Stadtentwicklung handelt (Innenentwicklung, Optimierung versiegelter Bereiche), kann ein weiteres Vordringen des Siedlungsraumes in den schützenswerten Natur- und Landschaftsraum vermieden werden. Die Erreichbarkeit der Naherholungsflächen für das Quartier und das westlich angrenzende Gebiet kann verbessert werden.

Schutzgut Kultur-und Sachgüter:

Die historische Bebauung ist von ortsbildprägender Bedeutung, einige Gebäude der ehemaligen Röhrenseekaserne sind in der Denkmalliste als Baudenkmäler eingetragen (nicht im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4/14b).

Die Festsetzung von einer Höhenentwicklung von 12,0 m Traufhöhe im B-Plan entspricht der denkmalgeschützten Bausubstanz Wilhelm-Busch-Straße 5. Die historischen Baustrukturen an der Ludwig-Thoma-Straße sind nicht mehr im Originalzustand vorhanden und z.T. stark verändert worden.

4.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

Die geplante Nachverdichtung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens qualitativ ausgeglichen werden, z. B. durch Nutzung der Solarenergie, Dach- und Fassadenbegrünung sowie die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Unter Hinweis auf § 1a Abs. 3 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (vorhandenes Baurecht). Die bauliche Nachverdichtung steht im stadträumlichen Zusammenhang mit dem Plan „Entwicklung des Grünzuges im Süden der Stadt Bayreuth“ für den Grünzug zwischen Aubach, Röhrensee und Studentenwald. In Regie des Stadtgartenamtes sind auch bereits Maßnahmen der grünordnerischen Aufwertung umgesetzt worden. Westlich der Ludwig-Thoma-Straße findet die Stärkung und Aufwertung der vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung statt.

Die Überwachung der geplanten Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Baubehörden, das Umweltamt und das Wasserwirtschaftsamt.

4.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Stärkung und Ausbau als Gewerbestandort. Der innenstadtnahe Bereich würde jedoch unter Wert genutzt werden.

Im Verfahren wurden Planungs- und Bebauungsalternativen mit verschiedener baulicher Verdichtung sowie alternativen Erschließungsvarianten geprüft.

Der vorliegende B-Plan stellt die aus fachlicher Sicht, unter Berücksichtigung und Abwägung aller öffentlicher und privater Belange zielführendste und nachhaltigste Variante dar. Aufgrund großzügiger Baugrenzen sollen verschiedenste bauliche Planungs- und Umsetzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

4.2.5. Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter und die Wechselwirkungen

Im Plangebiet befinden sich keine Störfallbetriebe i. S. d. § 50 BImSchG, jedoch befindet sich das Plangebiet in einem Umfeld von Industriebetrieben, für die eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erteilt worden ist.

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.

Ausreichende Abstände zu den Industrieanlagen nördlich des Planbereiches sind mit dem Umweltamt, dem Wasserwirtschaftsamt und dem Gesundheitsamt abgestimmt worden.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen mit möglichen Auswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die von außen auf das Plangebiet einwirken könnten, sind nach heutigem pflichtgemäßem Ermessen im Hinblick auf die bestehenden Industrie- und Gewerbebenutzungen sowie das angrenzende innerstädtische Erholungsgebiet am Röhensee grundsätzlich nicht zu erwarten.

Risiken für schwere Unfälle und Katastrophen sind in möglichen Havarien und Verkehrsunfällen von Gefahrguttransporten auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zu sehen, die sich auf das Plangebiet auswirken könnten. Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen, die aus dem Plangebiet in die umgrenzenden Gebiete wirken, bestehen für die zukünftig, planungsrechtlich zulässigen Nutzungen nicht.

Hinsichtlich der vorliegenden Planung ist zu berücksichtigen, dass in Wohnnähe ausschließlich Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und hinsichtlich der Gefahrenabwehr einer Bau- und Betriebsgenehmigung bedürfen sowie ggf. auch einer regelmäßigen Kontrolle unterliegen.

Derzeit sind bei der Umsetzung der Planung keine weitergehenden Risiken für die o.g. Schutzgüter und deren Wechselwirkung durch schwere Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1. Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung wurde aufgrund von vorliegenden und im Verfahren eingegangene Fachgutachten und Fachinformationen (mit Relevanz für die zu untersuchenden Schutzgüter) durchgeführt. Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine signifikanten Schwierigkeiten aufgetreten.

4.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund der vorhandenen Ausgangssituation (Vorbelastung) wird dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgebot mit der Planung bestmöglich Rechnung getragen (Gliederung der Nutzungen in GE und MU).

Westlich des Planbereichs entlang der Ludwig-Thoma-Straße und nördlich der Wilhelm-Busch-Straße grenzen weiterhin emittierende Gewerbeflächen von Industriebetrieben an. Neben den vorhandenen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Mischung mit Wohnnutzungen (MU) südlich der Wilhelm-Busch-Straße geschaffen. In fußläufiger Entfernung können alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Naherholungsflächen erreicht werden.

Durch eine gute Erschließung an den ÖPNV sowie die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz besitzt das Plangebiet eine verkehrsgünstige Lage. Die Planung dient dem Flächen- und Ressourcenschutz und bietet die Voraussetzungen für eine kosten- und flächensparende Bebauung.

4.3.4. Referenzliste/Quellen

Die schalltechnischen Untersuchungen sind von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH (Nibelungenstr. 35, 95444 Bayreuth) während des gesamten Verfahrens betreut worden.

Die Immissionsprognose – gutachterliche Stellungnahme ist vom TÜV-Süd (Edisonstraße 15, 90431 Nürnberg) bearbeitet worden.

Hinsichtlich der Untersuchungsmethoden haben kontinuierlich Abstimmungsgespräche zwischen dem Umweltamt und dem Stadtplanungsamt stattgefunden.

Die Historische Erkundung zum Schutzgut Boden ist nach dem Untersuchungskonzept der Rupp Bodenschutz GmbH durchgeführt worden. Mehrere Abstimmungsgespräche mit dem Stadtplanungsamt, dem Umweltamt und dem Wasserwirtschaftsamt haben stattgefunden.

Das Gutachten „Stadtklimaanalyse Bayreuth“ des Büros für Umweltmeteorologie, Paderborn, hat bei der Aufstellung der Planung Berücksichtigung gefunden.

5. 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.3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)

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

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl S. 604)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. BGBl. I S. 3753), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Stadtplanungsamt:

Bebauungsplan Nr. 4/14b „Ehemalige Röhrenseekaserne – Südwestlicher Teilbereich“ (Entwurf)

Anlage zum Umweltbericht – Bewertung der Umweltauswirkungen (Tabelle)

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen				Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)
		Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung					
		Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis		
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> Mittlerer Burgsandstein mittlere Bodenversiegelung Altlasten durch militärische und gewerbliche Nutzungen; historische Erkundung liegt vor Topographie: ebenes Gelände Höhenlage: ca. 350 m üNN. 	Bodenaushub/ -entsorgung Ggf. Bodenauffüllung Mittlere Erheblichkeit	Bodenversiegelungsgrad: Geplante GRZ: 0,7, 0,8 geringe Erheblichkeit	Bodenverunreinigungen können saniert und künftig vermieden werden geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Bodenuntersuchung, ggf. Sanierung belasteter Böden und Entsorgung kontaminierter Bodenschichten nach dem Abfallentsorgungsgesetz, Bodenschutzmaßnahmen bei der Errichtung und Genehmigung von neuen Bauvorhaben nach dem BBodSchG	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren wasserrechtliches Genehmigungsverfahren Genehmigungen nach dem BImSchG Genehmigung nach den Abfallentsorgungsgesetzen
Wasser	<p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Lage im Wasserschutzgebiet Quellhöfe (weitere Wasserschutzzone) Flurabstand des Grundwasserspiegels in Metern rund 4 bis 7 m Grundwasserfließrichtung in südwestlicher Richtung Historische Erkundung durch die Rupp Bodenschutz GmbH 	Veränderung im Wasserhaushalt nur bei Eingriff in den Boden (Flächenentsiegelung, Neubauvorhaben etc.) Geringe Erheblichkeit	Das Regenwasser aus dem Planbereich darf nur gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden. Eine Versickerung des Regenwassers ist nicht zulässig. Geringe Erheblichkeit	Entwässerungsplanung bei Neubauten erforderlich. Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Eine Orientierende Untersuchung und die Entnahme von Bodenproben ist bei allen baulichen Veränderungen im Planbereich grundsätzlich erforderlich.	Überwachung des Grundwassers durch Grundwassermessstellen, Schutz des Grundwassers vor anlage- und baubedingten Belastungen, 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"> Klimatopklassifikation: Gewerbeklimatop mit einer mittleren bioklimatischen Belastung, mittlerer Versiegelungsgrad und gute Belüftung durch benachbarte Lage zu einem Parkklimatop Räumliche Nähe zu Hauptemissionsquellen: Industrie- u. Gewerbegebiet Pottensteinerstraße und Hauptverkehrsstraßen Ludwig-Thoma-Straße / Justus-Liebig-Straße. Belastung der Luft durch industrielle Produktion einer Textilveredelungsfabrikation sowie einer Feuerverzinkerei 	Bestandorientiert sind insgesamt geringe Auswirkungen durch Bautätigkeit zu erwarten. Geringe Erheblichkeit	Es erfolgt eine Reduzierung der thermischen Belastung durch die Umwidmung von GI in GE und MU Geringe Erheblichkeit	Positive Beeinflussung der lufthygienischen Voraussetzungen möglich (Entflechten und Ordnen des Erschließungsverkehrs, Verkehrsberuhigung); Verbesserung der Durchlüftung durch Öffnung der geschlossenen Baustruktur am Park; Beeinflussung der Belüftung und der klimatischen Verhältnisse zur Förderung des Luftaustausches durch die Umplanung der gewachsenen Betriebsstrukturen möglich. Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Reduzierung der stadtklimatischen Belastung durch eine Neugliederung der Baugebiete, nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Wohnnutzung. Verkehrsberuhigung am Röhrenseepark mit Verbesserung der fußläufigen Erschließung in den Naherholungsraum von Röhrensee und Aubachtal	Baugenehmigungsverfahren, Überwachung der Betriebe nach dem BImSchG
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> keine kartierten Vorkommen von gesetzl. geschützte Biotopten Vorkommen von Rote-Liste-Arten auf Einzelflächen sind nicht bekannt 	Es sind zurzeit keine Auswirkungen durch die geplanten Bautätigkeiten im Rahmen der Bauleitplanung bekannt. Geringe Erheblichkeit	Mittels Bauleitplanung soll einer zu starken Grundstücksversiegelung entgegengewirkt werden und eine zusätzliche Begrünung durch bauliche Umnutzung in Form von Wohnnutzungen im MU erfolgen. Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Nur heimische Laubgehölze sind zulässig.	Baugenehmigungsverfahren

Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> Eignung des Planbereiches als Erholungsort gering, vorhandene Frei- und Grünflächen weisen nur vereinzelt Baum- und Strauchbestände auf Der Planbereich ist begünstigt durch die benachbarte Lage zum Röhrenseepark mit Tiergehege 	Während der Baudurchführung kann es vorübergehend zu Einschränkungen der Erschließung für den Ziel- und Quellverkehr kommen. Geringe Erheblichkeit	Die Wegverbindungen zu den Naherholungsgebieten können im Rahmen von Umbaumaßnahmen verbessert werden. Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich Lärm und Luft durch bestehende Gewerbebetriebe sind untersucht worden	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Lärmimmissionen)	<ul style="list-style-type: none"> Die Auswirkungen von lärmemittierenden Gewerbe-/Industriebetrieben wurden schalltechnisch untersucht Vorhandene Verkehrsbelastung der Ludwig-Thoma-Straße / Justus-Liebig-Straße mit einer durchschnittlichen Belastung von 10.900 bis zu 17.550 KFZ pro Tag 	Während der Bautätigkeit kann es vorübergehend zu einer erhöhten Lärmentwicklung durch Bautätigkeiten kommen. Geringe Erheblichkeit	Bei einer heranrückenden Wohnnutzung im MU an bestehende Gewerbebetriebe sind planerisch die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen und je nach Lage und Umgebung die geeigneten Vorkehrungen zu treffen. Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Reduzierung der Lärmentwicklung durch Verkehrsberuhigung, Ordnen des Erschließungsverkehrs, Lärminderungsplanung, immissionsschutzwirksame Gliederung der künftigen Nutzungen, Ermittlung und Festsetzung der flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel.	- Baugenehmigungsverfahren - Immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Der Planbereich weist ein geringes Gefälle von Südwest nach Nordost auf. Höhe ca. 350 m ü.NN Der Planbereich ist für das Biotopverbundsystem in seiner funktionalen Bedeutung zu verbessern 	Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds während der Bauphase durch Baufahrzeuge u. Erdbewegungen ist vorübergehend nicht zu vermeiden. Geringe Erheblichkeit	Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die bauliche Entwicklung im Planbereich verändert. Kleinräumige Grünverbindungen sind grundsätzlich möglich. Geringe Erheblichkeit	Die ökologischen Wechselwirkungen zwischen der vorhandenen Baustruktur, den künftigen Nutzungen und den umliegenden Naherholungsräumen sollen gefördert werden. geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Die Möglichkeit, Fassaden- und Dachflächen zu begrünen wird empfohlen (Hinweis B-Plan)	Beratung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Historische Baustrukturen und Gebäude der ehemaligen Röhrenseekaserne In die Denkmalliste eingetragene Garten- bzw. Baudenkmäler sind die Gebäude Wilhelm-Busch-Str. 5, Pottensteiner Str. 6, 6a, 6b, 7, Ludwig-Thoma-Str. 13, 11, 11a, Leibnizstraße 7 und der Bürgerpark Röhrensee Sichtbeziehungen zu kulturhistorisch bedeutsamen Gebäuden/ Gebäudeensembles zwischen Pottensteiner Straße, Röhrensee und Hegelstraße 	Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen und evtl. auch der Zugänglichkeit von Baudenkmalen während der Bauphase ist möglich. Geringe Erheblichkeit	Im Planbereich sind keine Kulturdenkmale vorhanden. Der Umgebungsschutz zu Baudenkmalen nördlich der Wilhelm-Busch-Straße und am Bürgerpark Röhrensee ist zu beachten. Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Beachtung des Umweltschutzes von Baudenkmalen Beachtung der historischen Maßstäblichkeit bei der Entwicklung neuer Baustrukturen Verbesserung der Bau- und Stadtgestaltung am Bürgerpark Röhrensee	Baugenehmigungsverfahren, im Einzelfall Einbindung der Denkmalschutzbehörde.