PL 610/22 Ä11

Bayreuth, 18.04.2017
Hei

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 11 "Am Glockengut"

1. Planungsanlass und –ziel

Die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1715/3 und 1724 (Gmkg. Bayreuth), ehemals im Eigentum der Spedition Wedlich, sollen aufgrund der Verlagerung des Betriebes in das neue "Regionalzentrum Logistik“ (ehemalige Markgrafenkaserne) einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Planungen erfolgen in Abstimmung mit dem neuen Eigentümer Gerch Group Düsseldorf.
Auf Grundlage des vom Stadtrat am 18.12.2013 beschlossenen städtebaulichen Konzeptes „Gewerbegebiet Glocke“ sollen außerdem die dort benannten Ziele in einem Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden. Im Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/13 „Am Glockengut“ zu ändern.

2. Verfahrensablauf

18.12.2013	Aufstellungsbeschluss Stadtrat gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Zustimmung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
03.02.- 05.03.2014	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
15.07.2015	Beschluss des Stadtrates zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
17.08. – 17.09.2015	Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

29.06.2016	Beschluss des Stadtrates zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB
18.07. – 18.08.2016	Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB.
26.10.2016	Feststellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bayreuth über die Flächennutzungsplanänderung Nr. 11 "Am Glockengut".
30.03.2017	Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid der Regierung von Oberfranken vom 30.03.2017.
28.04.2017	Mit dem Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bayreuth wird die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 11 „Am Glockengut“ wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).

3. Behandlung der Umweltbelange

Der Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt und entspricht den Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung vom 27.09.2016):

a) <u>Schutzgut Boden</u> (geringe Erheblichkeit)
Die GRZ von 0,4 und 0,6 liegt teilweise über dem gem. BauNVO geltenden Höchstwert für WA (0,4). Aufgrund des Ziels der Nachverdichtung auf brachfallenden innerstädtischen Flächen ist dies städtebaulich dennoch positiver zu bewerten, als neue bisher nicht versiegelte Flächen im Stadtrandbereich in Anspruch zu nehmen. Es finden Flächenentsiegelungen in Teilbereichen statt, die aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung vollversiegelt waren. Während der Abriss- und Bauphase ist mit Bodenverdichtungen und Bodenaushub zu rechnen. Bodenkontaminationen sind bei der Wohnnutzung auf dem Areal nicht zu erwarten. Durch interne großzügige Begrünungen gemäß des „Grünordnungsplans Glockengut Bayreuth“ wird der Eingriff in den Boden begrenzt. Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Der Hinweis über die Meldepflicht von Bodendenkmälern an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

b) Schutzgut Wasser (geringe Erheblichkeit)
Die bisher gewerblich-intensiv genutzte Fläche wird in Teilbereichen entsiegelt und begünstigt dort die Grundwasserneubildung. Durch die Begrenzung des baulichen Eingriffs und erfolgende gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen sowie die wasserdurchlässige Ausbildung der privaten Erschließungsflächen werden die negativen Auswirkungen auf das Grundwasser abgemildert. Die Beschränkung der maximalen Drosselabflussspende von 70 l/s x ha soll eine kontrollierte Zuleitung von Oberflächenwasser zur Kanalisation / Entwässerung ermöglichen.

c) Schutzgut Klima/Luft (geringe Erheblichkeit)
Durch die Bautätigkeit und den motorisierten Verkehr (Anlieger und Besucher) wird die Belastung der Luft durch Luftschadstoffe, gegenüber der vorherigen gewerblichen Logistiknutzung nicht erhöht, da der Hauptteil der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden und die zentrale Ost-West-Haupterschließung nur dem Fuß- und Radverkehr dient. Der Schwerlastverkehr der bisherigen gewerblichen Nutzung entfällt. Durch Begrenzung des Neubauvolumens über die Festsetzung der teilweise offenen Bauweise, Festsetzung von Baugrenzen, Beschränkung der GRZ auf 0,4 (Reihenhausbebauung), Begrenzung der Höhenentwicklung auf II+D/SG bzw. III+D/SG im Bereich der mögl. Reihenhausbebauung und Auflockerung der Bebauung durch ausreichend bemessene Abstandsflächen und Grünordnungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf Luft und Klima gemindert. Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Flachdachflächen zu begrünen.

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, werden die Lebensräume durch Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen, Schaffung von neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch interne Grünordnungsmaßnahmen mit zu pflanzenden Bäumen, Einbindung des Planbereichs in vorhandene Grünstrukturen und Vernetzung mit dem umgebenden Grünstrukturen langfristig nicht beeinträchtigt. Teilflächenentsiegelungen im westlichen Bereich schaffen neue Lebensräume.

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. Die Neubebauung, die gärtnerisch zu gestaltenden Freiräume sowie Teilflächenentsiegelung mit umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen im gesamten Plangebiet stellen eine Aufwertung des direkten Umfeldes dar.

Zudem werden städtebaulich sensible Bereiche im Innenbereich durch Verlegung des Bolzplatzes ruhiger. Sport-, Spiel- und Freizeitnutzungen werden am schallschutztechnisch sinnvollen westlichen Randbereich verortet. Zudem soll eine qualitative Aufwertung der neuen Sport-, Spiel- und Freizeitflächen erfolgen, von der das gesamte Umfeld profitieren soll.

f) Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) (geringe bis mittlere Erheblichkeit)
Auf den Flächen des Bebauungsplangebietes bestehen heute Vorbelastungen durch umliegende Gewerbenutzungen und die bestehenden Bolzplatzflächen. Die Bautätigkeiten werden für die im Umfeld wohnenden Menschen Lärmbelästigungen darstellen.
Gemäß den schalltechnischen Untersuchungen der IBAS GmbH (Mai 2016) werden die zu duldenden Immissionsrichtwerte der neuen WA-Flächen im Bebauungsplan Nr. 8/13 „Am Glockengut“ um 3 dB(A) angehoben. Dies geschieht um die in einem späteren Bebauungsplanverfahren (für die ehemaligen Burkhardt-Flächen) festzusetzenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A)/m² tags und 46 dB(A)/m² nachts nicht zu unterschreiten, die eine sinnvolle künftige Nutzung gewährleisten sollen.
Die Verträglichkeit der vorgenannten Werteanhebung (+3dB(A)), auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/13 „Am Glockengut“, ist über die Ziele des vom Stadtrat in seiner Sitzung am 18.12.2013 beschlossenen Städtebaulichen Konzeptes „Gewerbegebiet Glocke“ und die städtebauliche Zielsetzung der „integrierten Innenentwicklung“ des B-Plans 8/13 „Am Glockengut“ schlüssig und nachvollziehbar zu begründen.
Außerdem liegen die resultierenden, zu duldenden Werte von 58/43 dB(A) Tags/Nachts unter den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete (60/45 dB(A) tags/nachts), in denen ebenfalls Wohnnutzungen zulässig sind.

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 Stadtbild über die baulichen Veränderungen nachhaltig verbessert und durch das geplante Grünraumkonzept aufgewertet. Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine verträgliche Einfügung der neuen Wohnbebauung in das städtebauliche Bestandsumfeld gewährleistet.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter (geringe Erheblichkeit)
Denkmalgeschützte Gebäude und Sachgüter liegen im Plangebiet nicht vor. Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ergibt sich durch die Neuplanung nicht.

4. Behandlung und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.02. bis einschließlich 05.03.2014 frühzeitig an der Planung beteiligt (Amtsblatt Nr. 2 vom 31.01.2014).
Seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen die geplante FNP-Änderung vorgebracht. Eine Anpassung der geplanten Änderung wurde somit nicht erforderlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.08.2015 bis einschließlich 17.09.2015 statt (Amtsblatt Nr. 11 vom 07.08.2015).
Seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen die geplante FNP-Änderung vorgebracht. Eine Anpassung der geplanten Änderung wurde somit nicht erforderlich.

Stadtplanungsamt