

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

zum Bebauungsplan Nr. 1/16 "Wohngebiet Untere Rotmainau" (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 10/78-14/20 und 8/78)

1. Planinhalt

„Wohnen im Grünen Quartier“ ist das Leitmotiv, unter dem sich die Planung mit der besonderen Lage des Plangebietes auf dem Grundstück der ehemaligen Herzogmühle auseinandersetzt. An der Schnittstelle zwischen Siedlungsgebiet und Außenbereich schafft das Konzept einen familienfreundlichen naturbezogenen Stadtteil, der über eine hohe Freiraumqualität, Gemeinschaft, Identität und Kommunikation fördert und somit die Voraussetzung für eine hohe Wohn- und Lebensqualität im Quartier schafft. Alle Baufenster befinden sich außerhalb des Überschwemmungsgebiets und des Landschaftsschutzgebiets. Es sind aber Bäume am Siedlungsrand vorgesehen, um die Bebauung besser in die Landschaft einzufügen.

Das Wohngebiet wird vom Nordring aus erschlossen. Die neue zentrale Erschließungsstraße mit Wendehammer im Norden gliedert das Quartier in zwei Bereiche: Die westlich gelegenen Häuser sind überwiegend dreigeschossig und werden vorrangig von der GEWOG errichtet. Ein zentrales Blockheizkraftwerk versorgt diese Mehrfamilienhäuser mit Strom und Wärme. Die Wohnhäuser unmittelbar östlich der Erschließungsstraße können als dreigeschossige Gebäude errichtet werden. Die Häuser dahinter (in zweiter Reihe zur offenen Landschaft orientiert) dürfen nur maximal zweigeschossig ausgeführt werden. Alle Wohngebäude im östlichen Quartier werden über private Wohnhöfe erschlossen (Nachbarschaftsplätze) und mit einem Rad- und Fußweg miteinander verbunden.

In Richtung Westen verläuft ein öffentlicher Verbindungsweg zur Kulmbacher Straße, um das Wohngebiet mit der Hauptverkehrsstraße (Busanbindung) zu verbinden. Weiterhin ist ein öffentlicher Fußweg im Nordwesten vorgesehen, der das Baugebiet mit dem benachbarten Wohngebiet an der Melanchthonstraße verbindet.

2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.06.2016 bis einschließlich 18.07.2016 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 10. vom 17.06.2016). Es gingen einige Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange ein, die zu Planänderungen führten. Die wesentlichen Änderungen waren die Versetzung des nördlichsten Gebäudes aus dem Landschaftsschutzgebiet nach Nord-Osten und die Aufnahme einer fußläufigen Wegeverbindung vom Plangebiet zur Kulmbacher Straße. Weiterhin wurde die Fläche für Gemeinbedarf (hier Kindergarten) herausgenommen.

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.01. bis einschließlich 02.02.2017 statt (Amtsblatt Nr. 20 vom 23.12.2016). Es gingen einige Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Privaten ein, die nochmals zu Planänderungen führten. Die wesentlichen Änderungen waren:

- Aufnahme einer fußläufigen Wegeverbindung im Nord-Westen des Plangebiets zur Melanchthonstraße;
- Verlängerung des straßenbegleitenden Gehwegs bis zum Nordring;
- Schaffung einer zusätzlichen Fahrspur für die Ausfahrt aus dem Plangebiet.

Die erforderliche erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.08. bis einschließlich 22.09.2017 (Amtsblatt Nr. 13 vom 11.08.2017). Dabei gingen keine gravierenden Stellungnahmen von Behörden und Betroffenen ein die zu einer Planänderung geführt hätten.

So konnte auf dieser Planung der Stadtrat den Satzungsbeschluss am 20.12.2017 fassen.

3. **Umweltprüfung**

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Mit dieser Planung werden die zurzeit als Brachfläche befindlichen Flurstücke wieder einer Wohnbebauung als Ersatzbebauung für die ehemalige Herzogmühle zugeführt und dadurch die Inanspruchnahme von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen als Bauland vermieden.

Der Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt und entspricht den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit entfällt die nach Ziff. 18.8 i. V. mit 18.7.1 Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vorgeschriebene allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 17 Abs. 2 Satz 2 UVPG).

Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung vom 19.06.2017):

a) Schutzgut Boden geringe Erheblichkeit

Versiegelungsflächen werden durch eine kompakte Bauweise (Geschloßwohnungsbau) reduziert. Weiterhin werden Festsetzung zur Minimierung der Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten getroffen.

Es werden keine Baufenster in den Schutzbereichen festgesetzt, diese Flächen bleiben so von Bodenaushub und Bodenverdichtung verschont.

Die nicht überbaubaren Flächen werden begrünt (größtenteils bereits vorhanden). Es werden neue Bäume (ohne genaue Standortbindung) festgesetzt.

- b) Schutzgut Wasser geringe Erheblichkeit
 Es werden keine Baufenster im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Keller sind im ganzen Baugebiet unzulässig. Es werden jedoch zur Gründung der Gebäude Bohrpfähle gemäß Statik benötigt.
 Es werden reduzierte Versiegelungsflächen durch eine kompakte Bauweise (Geschoßwohnungsbau) erreicht. Weiterhin werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten getroffen.
- c) Schutzgut Klima/Luft geringe Erheblichkeit
 In der Klimaanalyse aus dem Jahr 2000 wurde der Bereich als Siedlungsklimatop ohne bioklimatische Belastung und mit geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad und guter Durchlüftung ermittelt. Es wird ein nachgewiesener nächtlicher Flurwind im Bereich der benachbarten Mainaue erwähnt.
 Mit der kompakten Bauweise (Geschosswohnungsbau) und Auflockerung der Bebauung durch ausreichend bemessene Abstandsflächen in Verbindung mit Grünordnungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf Luft und Klima gegenüber der ursprünglichen Siedlung (Herzogmühle) nicht verschlechtert.
- d) Schutzgut Tiere und Pflanzen geringe Erheblichkeit
 Im Plangebiet ist kein eingetragenes Biotop und kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet vorhanden.
 Potentielle Tierarten sind: Zauneidechse, Feld-/Haussperling, Hausrotschwanz und Mauersegler. Es werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch die Errichtung von Stein-/Holzhaufen und das Aufstellen von Fledermaus-Spaltkasten bzw. Vogelnistkasten an den Hausfassaden hergestellt.
 Interne Vermeidungsmaßnahmen stellen Pflanzgebote für Bäume und Sträucher bzw. Einbindung des Planbereichs in vorhandene Grünstrukturen dar.
- e) Schutzgut Mensch (Erholung) geringe Erheblichkeit
 Der Planbereich war bisher ein brachliegendes Wohngebiet. Die Aufenthaltsqualität wird durch großzügige allgemein begehbbare Grünanlagen ohne Einfriedungen gesichert. Der Anschluss an das bestehende Radwegenetz wird sogar noch verbessert.
- f) Schutzgut Mensch (Lärm) geringe Erheblichkeit
 Durch die im Westen vorbeiführende Kulmbacher Straße und durch den im Süden liegenden Nordring ist eine gewisse Lärmbelastung bereits vorhanden. Durch die Bautätigkeiten erhöhen sich die Lärmemissionen kurzfristig geringfügig.

