

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AN DER BAULEITPLANUNG

Bebauungsplanverfahren Nr. 2/14 TB 2 „Scheffelstraße / Am Mühlgraben“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 4/72 und Nr. 4/80)

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Flurstücke mit den Nummern 1583, 1582/2, 1587, 1586 und 1586/2 (jeweils Gmkg. Bayreuth) werden aktuell als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth ist eine perspektivische Verwertung als Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen zu entnehmen.

Bereits im FNP von 1959 wurde diese stadtplanerische Zielsetzung dargestellt und in den 1970er Jahren über den rechtsverbindlichen, unqualifizierten Bebauungsplan Nr. 4/72 gesichert.

Die Flächen im Kreuzungsbereich Scheffelstraße / Am Mühlgraben sollen als „Mischgebiet (MI)“ festgesetzt werden, um an diesem Standort verschiedene Nutzungen mit Gewinn für den Stadtteil Kreuz zu ermöglichen. Beispielsweise sind qualitative Ergänzungen des Nutzungsmixes im bestehenden Nahversorgungszentrum Kreuz / Scheffelstraße (vgl. Nahversorgungskonzept der Stadt Bayreuth), ergänzende soziale Infrastruktureinrichtungen oder aber Wohnnutzungen denkbar. Die weiteren Flächen entlang der Scheffelstraße und Am Mühlgraben sollen aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über zwei Anschlüsse an die vorhandenen Infrastrukturen der Preuschwitzer Straße (Erschließungsstich mit Wendehammer zur Straße „Rabenstein“) und der Straße „Am Mühlgraben“ erfolgen. Teilweise sollen die neuen Bauflächen „Am Mühlgraben“ direkt von der Straße anfahrbar sein. Auf diese Weise wird eine städtebaulich verträgliche Verteilung der induzierten Mehrverkehre aus den Flächenentwicklungen gewährleistet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.04.2014 bis einschließlich 26.05.2014 durchgeführt.

Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Äußerungen von berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Privatpersonen wurden im Stadtrat am 25.04.2018 behandelt. Den erforderlichen Planänderungen wurde zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlich-

keit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Folgende wesentliche Planänderungen haben sich ergeben (Plandatum 03.04.2018, zuletzt geändert am 18.04.2018):

- Änderung des Geltungsbereiches aufgrund der Aufteilung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/14 in die Teilbereiche 1 und 2,
- Einfügung von weiteren Baurechten und einer Spielplatzfläche in zweiter Reihe der Bebauung entlang der Scheffelstraße,
- die südlichen Bauflächen entlang „Am Mühlgraben“ können direkt vom Mühlgraben angefahren werden,
- Einfügung eines durchgehenden Fuß- und Radweges im Gebiet in Nord-Süd-Richtung (Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung möglich),
- Einfügung weiterer öffentlicher Stellplätze entlang der Erschließungsstraße (im verkehrsberuhigten Bereich südlich Kleingärten) und südlich des vorhandenen Wendehammers im Bereich Rabenstein,
- Einarbeitung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen (BASIC) in die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2/14 TB 2 hat eine Größe von ca. 2,25 ha und umfasst die Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche):

1582/1 TF, 1582/2, 1583, 1583/1 TF, 1583/5, 1586, 1586/2, 1586/3, 1587, 1588 TF, 1588/7, 1588/8 und 1588/9, jeweils Gemarkung Bayreuth sowie das Flurstück der externen Ausgleichsfläche mit der Nr. 88/112 der Gemarkung Oberkonnersreuth.

Der Entwurf des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2/14 TB 2 vom **03.04.2018, zuletzt geändert am 18.04.2018**, liegt mit einer Begründung, dem Umweltbericht (Der Umweltbericht befasst sich mit den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild.) und weiteren umweltbezogenen Informationen für die Dauer von 1 Monat in der Zeit vom

28. Mai 2018 bis einschließlich 28. Juni 2018

beim Stadtplanungsamt Bayreuth im Neuen Rathaus, 9. Obergeschoss - Öffentliche Planaufgabe - während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 08.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch von 08.00 bis 18.00 Uhr und Freitag von 08.00 bis 12.00 Uhr) öffentlich zu jedermanns Einsicht auf.

Die Auslegungsunterlagen werden zudem auf der Internetseite der Stadt Bayreuth (www.bayreuth.de) in der Rubrik *Rathaus, Bürgerservice* unter *Planen, Bauen* in das Internet eingestellt.

Folgende Stellungnahmen, Aussagen und Fachgutachten mit umweltbezogenen Informationen sind den Auslegungsunterlagen beigelegt:

Art der vorhandenen Information	Urheber	Thema
Fachgutachten	BASIC Gesellschaft für Bau-physik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH, (Schalltechnischer Bericht „BV Bebauungsplan Nr. 2/14, Scheffelstraße / Am Mühlgraben“ vom 15.08.2016)	Geräuscheinwirkung durch Straßenverkehr und umliegende Nutzungen (Sportflächen); Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes
	Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH (Luftbilddatenbank zur Kampfmittelvorerkundung „Bayreuth, Scheffelstraße“ vom 12.11.2014)	Kampfmittelvorerkundung via Luftbild- und Aktenauswertung
Stellungnahmen und Informationen von städtischen Dienststellen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Umweltamt der Stadt Bayreuth	Naturschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz, Wasserrecht, ökologischer Ausgleich
	Tiefbauamt der Stadt Bayreuth	Einleitung von Niederschlagswasser in den städtischen Mischwasserkanal
	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange, bodendenkmalpflegerische Belange
	Wasserwirtschaftsamt Hof	öffentliche Wasserver- und -entsorgung, Wasserschutzzone
Stadtplanungsamt der Stadt Bayreuth	klimatologische Informationen und Aussagen	

Während dieser Frist besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes stehen Montag bis Freitag Vormittag von 08.00 bis 12.00 Uhr und Mittwoch zusätzlich von 14.00 bis 18.00 Uhr für Auskünfte gerne zur Verfügung.

Während dieser Auslegungsfrist können Stellungnahmen zur Planung schriftlich und mündlich zu Protokoll abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Hiermit werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt.

Bayreuth, den 18. Mai 2018

Die Oberbürgermeisterin

Planungs- und Baureferat

Brigitte Merk-Erbe

U. Kelm
Ltd. Baudirektorin