

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 1/15 **„Frickastraße“** (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 11/69)

1. Planinhalt

Die Grundstücke mit den Flurstücken 2448/41, 2448/42, 2448/43, 2448, 2448/1, 2448/2, 2451 und TF 2435, TF 2453/28 (jeweils Gemarkung Bayreuth) liegen derzeit brach. Den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth ist eine perspektivische Verwertung als Wohnbauflächen zu entnehmen. Schon seit 1969 ist dieses stadtplanerische Bauflächenpotential zum Teil über den rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplan Nr. 11/69 gesichert.

Mit der Planung soll eine qualifizierte Innenentwicklung durch städtebauliche Neuordnung und maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Als Art der baulichen Nutzung ist „Reines Wohngebiet“ (WR; § 3 BauNVO) für die östlichen Teilflächen und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA; § 4 BauNVO) für die westlichen Teilflächen festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden allgemein ausgeschlossen. Die in einem WA allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen.

Der Bebauungsplanentwurf wird in vier Abschnitte (WR₁, WR₂, WA₁ und WA₂) unterteilt. Hierbei wird die Anzahl der Vollgeschosse im WR₁ auf ein Vollgeschoss und ein zusätzlich nutzbares Dachgeschoss (I+D) oder auf zwei Vollgeschosse mit Flachdach (II+D) festgesetzt. Im WR₂ wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse und ein zusätzlich nutzbares Dachgeschoss (II+D) begrenzt. Im WA₁ wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches nutzbares Dachgeschoss (II+D) sowie im WA₂ auf drei Vollgeschosse plus zusätzlich nutzbares Dachgeschoss (III+D) festgelegt. Im WR₁ sind eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,6 zulässig, im WR₂ eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8

sowie in WA₁ eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 und im WA₂ eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO) festgesetzt. Geländeänderungen, die mehr als +/- 2 m betragen, sind unzulässig.

Das Baugebiet wird in vier Bereiche mit unterschiedlichen Gestaltungsfestsetzungen gegliedert, die abgeleitet aus der umgebenden Bebauung allesamt im Plangebiet städtebaulich verträglich sind:

- a) WR₁: I + D mit Satteldach 36° - 48°, Kniestock darf maximal 0,50 m betragen; oder II mit Flachdach ≤ 3°
- b) WR₂: II + D mit Satteldach 36° - 48°, Kniestock darf maximal 0,50 m betragen
- c) WA₁: II + D mit Satteldach 35° - 40°, Kniestock darf maximal 0,50 m betragen
- d) WA₂: III + D mit Satteldach 35° - 40°, Kniestock darf maximal 0,50 m betragen

Die Breite aller Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der maßgeblichen Dachlänge betragen.

Die Firstrichtung der Häuser ist einheitlich parallel zur Straße festgesetzt.

Zaunanlagen dürfen nicht höher als 1,20 m sein.

Für die geplante Parzellierung des neuen Baugebietes ist der Bau einer Erschließungsstraße erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine Mischverkehrsfläche ohne separaten Fußweg. Die geplante Erschließungsstraße soll wie im Bestand (für einen Teilabschnitt) 6,0 m breit ausgebaut werden. Die Zufahrten in das Plangebiet erfolgen über die Frickastraße und die Furtwänglerstraße. Die Anlage von Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports von der Frickastraße über die nicht bebaubaren Grundstücksflächen ist zulässig. Von der Erdastraße ist eine Zufahrt unzulässig.

Ein öffentlicher Rad- und Fußweg im nordwestlichen Bereich soll zur Förderung der Nahmobilität und Gewährleistung einer hohen Durchlässigkeit des Gebietes, Verbindungen und Vernetzungen zwischen den bestehenden und neuen Infrastrukturen dienen.

Die Grundstücksentwässerung ist auf Grund der topographischen Verhältnisse in den Kanal in der Erdastraße (Furtwänglerstraße) einzuleiten. Für die Straßenentwässerung ist der Kanal in der Furtwänglerstraße zu verlängern.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Begrünung des Baugebietes wird bei der Planung auf bestehende Bäume Rücksicht genommen. Des Weiteren sind

in einem schmalen öffentlichen Grünstreifen zwei Bäume nördlich des Rad- und Fußwegs geplant.

Es wird darauf hingewiesen, dass kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf für dieses Baugebiet besteht (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Jedoch werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um qualitative Grünflächen im Gebiet zu sichern. Pro angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche sind ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

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 30.01.2017):

- a) Schutzgut Boden (*geringe Erheblichkeit*)
Der Bodenversiegelungsgrad erhöht sich durch die festgesetzte GRZ für WR von 0,3 (Höchstmaß) und für WA von 0,4. 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*)
Im Plangebiet sind weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer vorhanden. Es ist keine erhebliche Verschmutzung von oberflächennahem Grundwasser und Niederschlagswasser zu erwarten. Durch die Überbauung und Versiegelungen gehen Versickerungsflächen verloren.
- c) Schutzgut Klima/Luft (*geringe Erheblichkeit*)
Durch die Bautätigkeit und den motorisierten Verkehr ist die Luftverschmutzung in der Frickastraße 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. Von einer wesentlichen Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse ist nicht auszugehen.
- 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. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Begrünung des Baugebietes wird bei der Planung auf bestehende Bäume Rücksicht genommen. Des Weiteren sind in einem schmalen öffentlichen Grünstreifen zwei Bäume nördlich des Rad- und Fußwegs geplant.

- 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 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 Lärmbelästigungen darstellen. Mit einem wesentlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens ist nicht zu rechnen.
- 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)
 Es werden auf Kultur- und Sachgüter (auch in der näheren Umgebung) keine Beeinträchtigungen ausgelöst. Das Orts- und Landschaftsbild wird verändert, jedoch nicht im negativen Sinne.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.11.2015 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 11.01.2016 bis 08.02.2016 eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 02.06.2016 folgendermaßen geändert bzw. angepasst:

- Der Geltungsbereich wurde um die Flurstücke 2453/53, 2453/52, 2453/9, 2453/44, 2453/45, 2453/46, 2453/47, 2453/48, 2453/10, 2453/21, 2453/20, 2453/22, 2453/23, 2453/24, 2453/25, 2453/26, 2453/27, 2453/8, 4383/1, 4379/8, 2448/40, alle Gemarkung Bayreuth, erweitert.
- Die Breite der Straßenverkehrsfläche (geplant als Mischverkehrsfläche) wird auf 6 m vergrößert, keine Fußwegfläche, so dass dadurch die versiegelte Fläche für die Straßenerschließung verkleinert wird.
- Der vorgesehene Grünstreifen südlich der Grundstücke 2453/53 bis 2453/10 entfällt.
- Der geplante Rad- und Fußweg (R + F) wurde in der Lage optimiert.
- Die Baugrenzen in WA1 und WA2 wurden im geringen Umfang verkleinert, um auf Grünstrukturen Rücksicht zu nehmen.

- Eine neue Nutzungsschablone für den nördlichen Geltungsbereich wurde, orientiert am Bestand, erstellt (WR2).
- Die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen einschließlich derer Zu- und Ausfahrten wurde reduziert.
- Das Maß der baulichen Nutzung (zwei Vollgeschosse) und die Dachform (Flachdach) wurden im WR1 ergänzt.
- Die Geschossflächenzahl wurde von 0,5 je nach Gebietstyp auf 0,6, 0,8 und 1,0 geändert.
- Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Zwerchhäuser wurden ergänzt.
- Auf die textliche Festsetzung „zu erhaltende Bäume“ wurde verzichtet, erhaltenswerter Bestand über geltende Baumschutzsatzung geschützt.
- Die Rechtsgrundlagen wurden nach der letzten Änderung des Bayerischen Naturschutzgesetz vom 22.12.2015 (GVBl. I S. 458) aktualisiert und angepasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.11.2015, geändert am 02.06.2016, wurde aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.07.2016 bis 18.08.2016 eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 30.01.2017 folgendermaßen angepasst:

- Eine Richtfunktrasse wurde nachrichtlich als Hinweis aufgenommen:

Nachdem eine weitere Planänderung nach der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) nicht erforderlich war, da es sich nicht um eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern nur um eine Ergänzung in Form einer nachrichtlichen Übernahme eines Hinweises für die Bauphase handelt, bildete der ausgelegte Bebauungsplanentwurf Nr. 1/15 vom 11.11.2015, geändert am 02.06.2016, zuletzt angepasst am 30.01.2017, auch die Grundlage für den Satzungsbeschluss.

Die Behandlung und Abwägung aller Stellungnahmen und Einwände erfolgte im Stadtrat am 22.02.2017 (Gutachten des Bauausschusses vom 14.02.2017). Der Bebauungsplan Nr. 1/15 „Frickastraße“ (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 11/69) vom 11.11.2015, geändert am 02.06.2016, zuletzt angepasst am 30.01.2017 wurde am 22.02.2017 als Satzung gem. § 10 BauGB vom Stadtrat beschlossen. Er tritt mit Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Bayreuth am 17.03.2017 in Kraft.

4. Abwägung Planungsalternativen

Die Einwendungen im Rahmen des Verfahrens richteten sich im Wesentlichen gegen die Erweiterung der Frickastraße und der Versiegelung der Flächen. Des Weiteren soll der Baumbestand erhalten werden.

Erweiterung Frickastraße

Die Erschließung der Baugebiete durch die Frickastraße ist schon im B-Plan 11/69 vorgesehen worden, um eine gute Durchlässigkeit des Gebiets zu sichern. Das Planungsziel der kurzen Wege – vor allem für die zukünftigen Bewohner des Quartiers – besteht vor dem Hintergrund des demografischen Wandels weiterhin.

Zudem ist das Gebiet durch den Straßenzugcharakter geprägt, schmale Einbahnstraßen, die miteinander in Verbindung stehen. Die Straße ist somit dem Gebietscharakter angepasst. Um die Durchlässigkeit des Fuß- und Radwegs zu gewährleisten ist ebenfalls die Erweiterung der Frickastraße notwendig.

Des Weiteren wäre für die Neubebauung im nördlichen Bereich der Furtwänglerstraße die Verlängerung dieser Straße erforderlich. Bei einem Verzicht des Ausbaus des westlichen Teilabschnittes der Frickastraße und damit des Anschlusses dieser an die Furtwänglerstraße müsste für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ein Wendehammer errichtet werden. Dieser hätte neben einem hohen technischen Aufwand, verbunden mit hohen Kosten, bedingt durch das hier vorhandene hängige Gelände, auch eine unbefriedigende gestalterische Lösung und einen hohen Flächenverbrauch zur Folge. Des Weiteren ergäben sich für die Neubebauung sehr ungünstige Erschließungssituationen, bezogen auf die Erschließungslängen für die technische Infrastruktur und die Zufahrten (Notwendigkeit einer höheren Versiegelung) und die Grundrissausrichtung, da die Erschließung von Süden erfolgen müsste.

Es entsteht durch die westliche Verlängerung der Frickastraße für die vorhandenen nördlich angrenzenden Gebäude eine entscheidende Verbesserung der Anfahrbarkeit der Grundstücke z.B. durch die Feuerwehr, durch Notdienste, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

Versiegelung von Flächen

Mit der Planung soll eine qualifizierte Innenentwicklung durch städtebauliche Neuordnung und maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Das geplante Baugebiet führt zu einer städtebaulichen und funktionalen Nachverdichtung einer bereits vorhandenen leistungsfähigen Siedlungseinheit mit Nahversorgungseinrichtungen und guter Verkehrsanbindung. Die Planung entspricht somit den planerischen Zielvorstellungen der Stadt Bayreuth gemäß Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans (perspektivische Verwertung als Wohnbauflächen). Schon seit 1969 ist dieses stadtplanerische Bauflächenpotential zum Teil über den rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplan Nr. 11/69 gesichert. Eine entsprechende Entwicklung konnte aufgrund fehlender Zustimmung seitens der Grundstückseigentümer bisher nicht umgesetzt

werden. Der Grundstückseigentümer ist aktuell ebenfalls an einer weiteren Verwertung als Wohnbauflächen interessiert, so dass stadtplanerisch großflächige Innenentwicklungspotentiale umsetzbar sind.

Erhaltung des Baumbestandes

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Begrünung des Baugebietes wird bei der Planung auf bestehende Bäume Rücksicht genommen. Die Verordnung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bayreuth (Baumschutzverordnung) gilt unabhängig von den Festsetzungen dieses B-Planes, zuständig hier ist die untere Naturschutzbehörde.

Stadtplanungsamt: