

Bebauungsplan Nr. 10/16
"Nahversorgungs- und Wohnstandort Saas / Saaser Berg"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/09)

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 05.10.2016, geändert am 07.03.2017

1. Anlass, Planerfordernis und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1/09 „Saas / Saaser Berg“ (Inkrafttreten: 19.07.2013) wurde explizit das städtebauliche Ziel verfolgt, eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu ermöglichen und somit das neue Wohnbaugebiet, aber auch den ansonsten nicht versorgten Stadtteil Saas mit Nahversorgungsangeboten zu versehen. Der Bereich südwestlich des Kreisverkehrs Saaser Berg/An der Bärenleite/Ludwig-Thoma-Straße/Saas wurde im beschlossenen Nahversorgungskonzept der Stadt Bayreuth als Nahversorgungsbereich planerisch bestimmt und die Art der baulichen Nutzung wurde für diesen Bereich entsprechend als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Linksabbiegerspur in den geplanten Nahversorgungsbereich wurde bereits baulich umgesetzt.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1/09 wurden mehrfach Anfragen und Bauanträge (Anträge auf Vorbescheid) zu Vorhaben auf dem Areal gestellt, die deutlich von der festgesetzten Nutzung und damit dem grundsätzlichen städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes - nämlich der Schaffung eines leistungs- und funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereiches i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB - abwichen (z.B. reine Wohnnutzung). Nachdem die Ansiedlung einer größeren Nahversorgungseinheit (z.B. eines Discounters oder anderer Märkte mit nahversorgungsrelevantem Sortiment) trotz nachweislicher mehrjähriger Bemühungen seitens der bisherigen Eigentümerin nicht umgesetzt werden konnte, wurde nun eine neue städtebaulich vertretbare Konzeption vorgelegt. Die Planung sieht eine bis zu dreigeschossige Bebauung mit u-förmigem Grundriss für eine Einrichtung mit betreutem Wohnen und Tagespflege im nordöstlichen Bereich des festgesetzten Mischgebietes vor. Unmittelbar südöstlich des im Bebauungsplan Nr. 1/09 festgesetzten Zufahrtbereiches (mit Linksabbiegerspur) soll an der Straße Saaser Berg zudem eine Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung mit Außencafé entstehen. Das betreute Wohnen mit Tagespflege

und die Nahversorgungseinrichtung sind über eine gemeinsame Stellplatzanlage miteinander verbunden.

Diese Nutzungskonzeption wird als städtebaulich vertretbar an diesem Standort beurteilt, das Planerfordernis für ein Bebauungsplanänderungsverfahren war jedoch aus folgenden Gründen gegeben:

- Abweichende planerische Zielvorstellung: In der vorgelegten Konzeption verbleibt von der angestrebten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes lediglich eine Mindestausstattung an nahversorgungsrelevanten Angeboten und Dienstleistungen. Die Öffnung der mit dem Nahversorgungskonzept der Stadt Bayreuth planerisch bestimmten Nahversorgungszentren und -bereiche auch für Sozialangebote wie in diesem Fall wird jedoch im gesamten Stadtgebiet praktiziert, da auch hiermit die Erhaltung bzw. die Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB erreicht werden kann.
- Abweichende städtebauliche und stadträumliche Ausnutzung des Planareals: Dreigeschossiger Baukörper in u-förmigem Grundriss mit Satteldach (Dachneigung: 15°) anstelle eines eingeschossigen im Grundriss rechteckigen Baukörpers mit Pultdach (Dachneigung: 5-15°).
- Abweichende Erschließung: HAUPTerschließung des betreuten Wohnens mit Tagespflege und der Nahversorgungs-/Dienstleistungseinrichtung zwar wie ursprünglich geplant und baulich bereits umgesetzt über die Straße Saaser Berg, weitere Zufahrt für sonstigen betrieblichen Verkehr (insb. Kranken- und Rettungstransportwagen) jedoch im Bereich Straße Saas/Anemomenweg.
- Lärmimmissionen: (Gutachterliche) Lösung der Lärmproblematik zwischen den im Mischgebiet geplanten Nutzungen und der angrenzenden Wohnbebauung (insb. Parken, Außencafé, Zufahrt Rettungstransportwagen).
- Sonstiges: Geplanter Rückbau des Lärmschutzwalls, grünordnerische Abweichungen, Standort für Müllentsorgung

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 10/16 mit aufgenommen wurden zudem die unmittelbar südwestlich angrenzenden Wohnbauflächen, da es auch hier mit einem zweigeschossigen Reihenhaus (4 Einheiten) abweichende Bauüberlegungen gibt, die zwar den Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes widersprechen, die aber ebenfalls als städtebaulich vertretbar in diesem Übergangsbereich zum Mischgebiet beurteilt werden.

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 10/16 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieser Konzeption geschaffen und die o.g. Problemstellungen bauleitplanerisch gelöst.

2. Plangebiet

2.1. Lage

Bei dem Planareal handelt es sich um nicht bebaute Flächen im Stadtbezirk Saas, welche durch den Sanddornring (Nordwesten), die Straße Saas mit Kreisverkehr (Nordosten), die Straße Saaser Berg (Südosten) und das unbebaute Flurstück 3435/51 Gmkg. Bayreuth (Südwesten) begrenzt sind. Der südliche Teilbereich ist über den Sanddornring und das nördliche Areal im Bestand durch einen baulich hergestellten Zufahrtsbereich (mit Linksabbiegespur) erschlossen. Bis zu dieser Zufahrt reicht ein im Bebauungsplan Nr. 1/09 festgesetzter und baulich umgesetzter Lärmschutzwall, welcher die südwestlich angrenzende Wohnbebauung vor den Lärmimmissionen der Straße Saaser Berg schützt.

2.2. Bestand und Topografie

Das Planareal liegt brach und auch wesentliche Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Das Gelände weist kein signifikantes Gefälle auf.

2.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10/16 „Nahversorgungs- und Wohnstandort Saas/Saaser Berg“ (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1/09) wird begrenzt durch

- den Sanddornring im Nordwesten,
- die Straße Saas mit Kreisverkehr im Nordosten,
- die Straße Saaser Berg im Südosten und
- das unbebaute Flurstück 3435/51 Gmkg. Bayreuth im Südwesten.

Er umfasst somit die Flurstücke (TF = Teilfläche)

3426/7 TF, 3426/11, 3427/1, 3427/14, 3427/15, 3435 TF, 3435/47, 3435/52, 3435/53, 3435/54 TF, 3435/57, 3493 TF und 3494/27 TF Gmkg. Bayreuth.

2.4. Größe

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

3. Planungsrecht

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Für das gegenständliche Areal ist im wirksamen Flächennutzungsplan allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet dargestellt.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1/09 „Saas / Saaser Berg“, welcher die Darstellungen des Flächennutzungsplans konkretisiert: Für den planerisch bestimmten Nahversorgungsbereich ist Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und für die geplanten Wohnbauflächen im Südwesten allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festsetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich entsprechend nach § 30 BauGB.

Ein ökologischer Ausgleich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der Planung nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 1/09 gem. § 30 BauGB zulässig waren und somit kein neuer Eingriffstatbestand vorliegt.

3.3. Verfahrensschritte

Das Verfahren Nr. 10/16 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/09 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, wonach die zulässig überbaubare Grundfläche im Geltungsbereich weniger als 20 000 m² umfassen muss, sind erfüllt.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 10/16 weicht nur geringfügig von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Bayreuth ab (geringfügige Verschiebung der Nutzungsabgrenzung vom allgemeinen Wohngebiet zum Mischgebiet nach Südwesten). Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupasst.

26.10.2016 Stadtratsbeschluss:

Einleitung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, Zustimmung zur Planung, Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und Gelegenheit zur Stellungnahme für die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

11.11.2016 Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 18 (2016)

14.11.2016 Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur
- Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und
28.11.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme für die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. BauGB

29.03.2017 Stadtratsbeschluss:

Fortführung des Verfahrens, Behandlung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

28.04.2017 Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 7 (2017)**08.05.2017** Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**08.06.2017** und Beteiligung der Behörden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**19.07.2017** Stadtratsbeschluss:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 13a i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB

04.08.2017 Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 10/16 gem. § 13a i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 12 (2017)**4. Planänderungen**

Die Einleitung des Verfahrens gem. § 13a i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB, die Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie die Gelegenheit zur Stellungnahme für die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgten auf Grundlage des Planentwurfs des Bebauungsplanverfahrens Nr. 10/16 vom 05.10.2016.

Entsprechend der Behandlung der während dieser Auslegung eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen wurden am 07.03.2017 die folgenden Planänderungen vorgenommen:

- Allgemeines Wohngebiet: Herausnahme der Flachdachfestsetzung
- Allgemeines Wohngebiet: Festsetzung von Satteldächern mit flacher Dachneigung und Festsetzung einer Firstrichtung parallel zum Sanddornring. Pultdächer mit flacher Dachneigung sind hier ebenfalls weiterhin zulässig.

- Allgemeines Wohngebiet: Maßvolle Erweiterung der Stellplatzflächen entlang des Sanddornrings
- Mischgebiet: Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern
- Mischgebiet: Festsetzung einer zu pflanzenden, geschlossenen Hecken- oder Sträucherreihe mit einer Höhe von 80 cm zwischen der geplanten Stellplatzanlage und dem Sanddornring
- Mischgebiet (nördliches Baufenster): Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 1,2
- Mischgebiet: Verlagerung des Standortes zur Müllentsorgung und Konkretisierung der Festsetzung: „(...) als geschlossenes Gebäude“
- Mischgebiet: Verschiebung des Zugangs vom Sanddornrings für Fußgänger und Radfahrer in Richtung des nördlichen Baufensters sowie - daraus resultierend - Veränderung der Stellplatzflächenabgrenzung
- Aufnahme der schalltechnischen Berichte des Büros BASIC GmbH vom 11.02.2011 und 21.10.2016 als gesonderte Anlagen in den Bebauungsplanentwurf
- Übernahme einer 3,50 m hohen Lärmschutzwand zwischen dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet aus dem Bebauungsplan Nr. 1/09 und den schalltechnischen Berichten des Büros BASIC GmbH
- Korrektur: Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen
- Aufnahme eines Hinweises: Vor dem partiellen Rückbau des Lärmschutzwalls ist eine Beprobung und Untersuchung des abgelagerten Aushubmaterials erforderlich.
- Festsetzung zur Begrenzung der Einleitungsmenge (Oberflächenwasser) in den städtischen Mischwasserkanal auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten auf Grundlage des Planentwurfs des Bebauungsplanverfahrens Nr. 10/16 vom 05.10.2016, geändert am 07.03.2017. Eine erneute Planänderung war nunmehr nicht erforderlich, sodass am 19.07.2017 der Satzungsbeschluss gem. § 13a i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB werden konnte.

5. Planungsinhalt

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für die südliche Wohnbebauung am Sanddornring wird den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1/09 entsprechend als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihrer erheblichen Störpotenziale (v.a. Immissionen, stadträumliche Wirkung) auf die angrenzenden Wohnnutzungen allgemein ausgeschlossen.

Für den nördlichen Teilbereich wird die Art der baulichen Nutzung zur Schaffung eines leistungs- und funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereiches i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ebenfalls den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/09 entsprechend als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die mit erheblichen städtebaulichen Störpotenzialen für das Umfeld verbundenen und gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (v.a. Immissionen, stadträumliche Wirkung) sowie Vergnügungsstätten (v.a. stadträumliche Wirkung, negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) sind allgemein unzulässig. Mit dem generellen Vergnügungsstättenausschluss werden zudem die Handlungsempfehlungen der 2011 durch den Stadtrat beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption umgesetzt, nach der Vergnügungsstätten in allen Gebietskategorien außerhalb der Bayreuther Innenstadt auszuschließen sind. Gem. dem 2005 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept Bayreuth (SEEK) sind Bayreuther Verkaufsflächen- und Umsatzpotenziale in der Innenstadt zu bündeln. Zum Ausschluss von negativen Auswirkungen auf die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher) im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur dann zulässig, wenn nahversorgungsrelevantes Kernsortiment zur Versorgung der Wohngebiete in der Saas angeboten wird. Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen gem. dem Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK):

- Drogeriewaren, Körperpflege-Artikel, Reinigungsmittel
- Arzneimittel
- Reformwaren, Naturkost
- Zeitschriften, Zeitungen
- Blumen und Kleinpflanzen
- Nahrungs- und Genussmittel

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet mit 0,35 als Höchstmaß festgesetzt, da das städtebauliche Ziel einer dorfähnlichen, lockeren Bebauung aus dem Bebauungsplan Nr. 1/09 weiterhin Bestand hat. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet grundsätzlich Anwendung. Die Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Höchstmaß ist in diesem Übergangsbereich

zum Mischgebiet mit den bereits im Neubaugebiet geschaffenen Bebauungsstrukturen vereinbar. Die maximale Traufhöhe wird zudem mit 5,50 m über dem Bezugspunkt Gehweg festgesetzt, um den Lärmschutzwall nicht wesentlich zu überragen.

Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 als Höchstmaß festgesetzt, was gem. § 17 Abs. 1 BauNVO den zulässigen Obergrenzen für Mischgebiete entspricht. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet hier ebenfalls Anwendung. Mit dem festgesetzten Mischgebiet wird explizit das städtebauliche Ziel verfolgt, einen zentralen Versorgungsbereich, also ein Ortsteilzentrum im Siedlungskern der Saas zu schaffen, das sich auch städtebaulich von den Wohnbaugebieten abhebt. In diesem zentralen Versorgungsbereich mit einer Mindestausstattung an nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sowie Sozialangeboten ist der Systematik der BauNVO entsprechend auch eine höhere bauliche Ausnutzung - hier eine dreigeschossige Bebauung mit Flachdach oder flachem Satteldach ohne Kniestock - gegenüber den angrenzenden Wohngebieten in der Saas städtebaulich vertretbar. Für das kleinere Baufenster an der Straße Saaser Berg, in dem eine Nahversorgungseinrichtung umgesetzt werden soll, wird in Verlängerung und mit Bezug zum 5,50 m hohen Lärmschutzwall die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

Sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet sind Geländeänderungen von bis zu +/- 1 m nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die städtebauliche Vertretbarkeit bei einer Geländeänderung von mehr als +/- 1 m im Baugenehmigungsverfahren durch den Antragssteller nachgewiesen wird. Städtebaulicher Referenzpunkt für die Höhenentwicklung der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet und für das kleinere Baufenster an der Straße Saaser Berg ist der baulich bereits realisierte Lärmschutzwall, welcher wiederum eine festgesetzte Höhe von 5,50 m hat.

5.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Mit dem Ziel einer dorfähnlichen, lockeren Bebauung wird im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet werden zudem mit Baugrenzen Baufenster für eine Bebauung in einer Gebäudeflucht zu den bereits errichteten bzw. planungsrechtlich vorgesehenen Gebäuden in südwestlicher Richtung entlang des Sanddornrings festgesetzt. Die Baufenster im Mischgebiet sehen eine Bebauung in städtebaulicher Verlängerung des bestehenden Lärmschuttwalls und eine flexible Bebauung im nördlichen Geltungsbereich vor.

Hinsichtlich der Abstandsflächen findet Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) Anwendung.

5.4. Äußere Gestaltung

Im allgemeinen Wohngebiet werden mit dem Baubestand des Neubaugebietes städtebaulich verträgliche flache Satteldächer (Dachneigung $\leq 15^\circ$) oder flache Pultdächer (Dachneigung $3-7^\circ$) mit der Firstrichtung parallel zur Straße festgesetzt.

Im Mischgebiet sind sowohl Flachdächer (Dachneigung $< 3^\circ$) als auch abgeleitet aus der im Bereich des Kreisverkehrs dominierenden Satteldachbebauung flache Satteldächer (Dachneigung $< 15^\circ$) städtebaulich vertretbar.

Ein Kniestock ist zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen aufgrund von ansonsten unverträglichen Gebäudehöhenentwicklungen bei Satteldächern grundsätzlich ausgeschlossen.

Zur Wahrung der aufgelockerten, transparenten Bebauungsstrukturen im Neubaugebiet Saas/Saaser Berg wird die zulässige Höhe von Einfriedungen auf 0,80 m beschränkt.

5.5. Verkehrsflächen

Die Straßen Saas und Saaser Berg werden dem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsfläche mit Gehweg festgesetzt. Zur „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich“ wird wie schon im Bebauungsplan Nr. 1/09 festgesetzt der Sanddorrring als Erschließung für das Wohngebiet Saaser Berg mit dem allgemeinen Wohngebiet im südwestlichen Geltungsbereich. Die Haupterschließung für das Mischgebiet erfolgt wie schon im Bebauungsplan Nr. 1/09 festgesetzt über einen Ein- und Ausfahrtsbereich für den motorisierten Verkehr von der Straße Saaser Berg. Für untergeordnete Verkehrsbewegungen (Liefer- und Transportverkehr) ist auch in der Straße Saas ein Ein- und Ausfahrtsbereich vorgesehen.

Die Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet werden wie im übrigen Neubaugebiet straßenseitig entlang des Sanddorrrings festgesetzt, während für die Nutzungen im Mischgebiet zur städtebaulichen Ordnung eine gemeinsame Stellplatzanlage vorzusehen ist.

Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Stellplätze und deren Zufahrten sind entsprechend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen.

Zur Gewährleistung der fußläufigen Erreichbarkeit der im Mischgebiet vorgesehenen Nutzungen aus dem Neubaugebiet Saaser Berg wird explizit ein Zugang für Fußgänger und Radfahrer vom Sanddorrring planungsrechtlich gesichert.

5.6. Grünflächen

Der Lärmschutzwall entlang der Straße Saaser Berg wird als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes erhalten. Er wird wie schon im Bebauungsplan Nr. 1/09 weiterhin hälftig als öffentliche und private Grünfläche festgesetzt. Die teilweise Beseitigung des Lärmschutzwalls im Bereich des neu festgesetzten Baufensters im Mischgebiet wurde hinsichtlich der Beibehaltung des Schutzzweckes für die zu schützende Wohnnutzung im Verfahren gutachterlich bestätigt. Das Straßenbegleitgrün im Bereich des Kreisverkehrs entspricht dem Bestand.

Zur Eingrünung des Mischgebietes, zur grünordnerischen Auflockerung der festgesetzten Stellplatzanlage im Mischgebiet sowie zur Betonung der städtebaulichen Kanten entlang der Straßen Saaser Berg, Saas und des Sanddorfrings sind zweckmäßig - aber ohne exakte Standortbindungen - insgesamt 28 Baumneupflanzungen und sowie eine geschlossene Hecken- und Sträucherreihe zwischen der Stellplatzanlage im Mischgebiet und dem Sanddorfring mit einer Höhe von 80 cm vorgesehen. Zur allgemeinen Durchgrünung des Plangebietes ist zudem in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth pro 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die o.g. 28 Baumneupflanzungen sind auf die Gesamtzahl der durchzuführenden Neupflanzungen anzurechnen.

5.7. Flächen für Ver- und Entsorgung

Im Mischgebiet ist im Bereich der Stellplatzanlage ein Standort für Müllentsorgung (als geschlossenes Gebäude) vorgesehen.

5.8. Wasserwirtschaft

Die Menge des einzuleitenden Oberflächenwassers in den städtischen Mischwasserkanal ist auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Die festgesetzte Begrenzung der Einleitungsmenge ist eine rechnerische Grundlage für den Generalentwässerungsplan der Stadt Bayreuth und wird einheitlich bauleitplanerisch in allen Gewerbegebieten und gewerblichen Teilen von Mischgebieten im Bayreuther Stadtgebiet festgesetzt.

Bei Flachdach im Mischgebiet sind zudem die Dachflächen mit einer Dachbegrünung zu versehen. Mit dieser Festsetzung wird vor dem Hintergrund der begrenzten Einleitungsmenge ein weiterer Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung auf dem jeweiligen Grundstück geleistet.

5.9. Sonstige Festsetzungen

Entsprechend der schallschutztechnischen Berichte der BASIC GmbH ist zwischen dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet eine 3,50 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

5.10. Hinweis

Vor dem partiellen Rückbau des Lärmschutzwalls ist eine Beprobung und Untersuchung des abgelagerten Aushubmaterials erforderlich.

5.11. Zusammenstellung der Flächen

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 1,00 ha
Mischgebiet:	ca. 0,63 ha
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,12 ha
Verkehrsflächen:	ca. 0,21 ha
Öffentliches Grün:	ca. 0,02 ha
Privates Grün:	ca. 0,02 ha

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14, Vf. 3-VIII-15, Vf. 4-VIII-15 vom 09.05.2016 (GVBl. 89)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Stadtplanungsamt: