

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 13
"Bereich Scheffelstraße"

1. Planungsanlass und –ziel

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 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. Eine entsprechende Entwicklung konnte aufgrund fehlender Zustimmung seitens der Grundstückseigentümer vor Einleitung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht umgesetzt werden. Die Grundstückseigentümer sind nun ebenfalls an einer weiteren baulichen Verwertung der Flächen interessiert, so dass stadtplanerisch großflächige Innenentwicklungspotenziale umsetzbar erscheinen.

Der nördliche Teil der Entwicklungsflächen an der Preuschwitzer Straße sowie weitere Flächen im Kreuzungsbereich Scheffelstraße / Am Mühlgraben sollen gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden, um qualitative Ergänzungen des Nutzungsmixes im bestehenden Nahversorgungszentrum Kreuz / Scheffelstraße (vgl. Nahversorgungskonzept der Stadt Bayreuth), ergänzende soziale Einrichtungen oder Wohnnutzungen zu ermöglichen. Hierzu sind folgerichtig die Darstellungen des aktuellen FNP zu ändern.

Der Bereich des nördlichen MI wird über einen vorhandenen Stich mit Wendehammer an die Straßen „Preuschwitzer Straße“ / „Rabenstein“ angeschlossen. Die Flächen des südlichen MI könnten direkt über die Straße „Am Mühlgraben“ angefahren werden.

Das Plangebiet ist über vorhandene Kanalanschlüsse in der Scheffelstraße und Am Mühlgraben sowie weitere vorhandene Infrastrukturen der Versorgung bereits erschlossen. Somit sind die MI-Flächen an die vorhandenen Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung angebunden.

2. Verfahrensablauf

26.03.2014	Aufstellungsbeschluss Stadtrat gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Zustimmung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
28.04.2014 – 26.05.2014	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Durchführung des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 13 „Bereich Scheffelstraße“).
28.09.2016	Beschluss des Stadtrates zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für das FNP-Änderungsverfahren Nr. 13 „Bereich Scheffelstraße“ im Parallelverfahren)
31.10.– 01.12.2016	Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
22.02.2017	Feststellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bayreuth zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 13 „Bereich Scheffelstraße“.
10.08.2017	Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid der Regierung von Oberfranken vom 10.08.2017
01.09.2017	Mit dem Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Bayreuth wird die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 13 „Bereich Scheffelstraße“ 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 (UVP). Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführliche Darstellungen sind der Begründung vom 28.09.2016 zu entnehmen):

a) Schutzgut Boden (mittlere Erheblichkeit)

Die GRZ von 0,6 stellt die gem. BauNVO geltende Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Mischgebieten (MI) dar. Aufgrund des Ziels der Nachverdichtung auf Flächen in der Innenentwicklung ist dies städtebaulich dennoch positiver zu bewerten, als neue bisher nicht versiegelte Flächen im Stadtrandbereich in Anspruch zu nehmen. Durch großzügige nicht bebaubare Flächen 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 landwirtschaftlich genutzte Fläche wird nur in Teilbereichen versiegelt und begünstigt auf den grünordnerisch genutzten Flächen weiterhin die Grundwasserneubildung. Durch die Begrenzung des baulichen Eingriffs und 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 mit der Nutzung verbundenen motorisierten Verkehr wird die Belastung der Luft durch Luftschadstoffe nur unwesentlich erhöht, da nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen (im Vergleich zur Bestandsverkehrsbelastung im direkten Umfeld) durch die neuen Nutzung zu erwarten ist, die zudem nur einen geringen Stellplatzbedarf auslöst. Durch Begrenzung des Neubauvolumens über die Festsetzung von Baugrenzen, Beschränkung der GRZ auf 0,6, Begrenzung der Höhenentwicklung auf max. vier Vollgeschosse und Grünordnungsmaßnahmen (Baumpflanzungen) 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 Biotop noch seltene oder geschützte Tierarten bekannt. 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 Grünordnungsmaßnahmen mit u. a. zu pflanzenden Bäumen wenig beeinträchtigt.

e) Schutzgut Mensch (Erholung) (geringe Erheblichkeit)

Durch die Bautätigkeit werden die im Umfeld wohnenden Menschen kurzfristig beeinträchtigt. Ansonsten ist aufgrund der neuen Flächennutzungen nicht mit

Störungen zu rechnen, vielmehr wird sich der geschlossene Baukörper entlang der Scheffelstraße schalltechnisch positiv für die Wohnbauflächen „Rabenstein“ auswirken. Die Neubebauung und die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet stellen eine städtebauliche Aufwertung des direkten Umfeldes dar.

f) Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) (geringe bis mittlere Erheblichkeit)

Auf den Flächen des Bebauungsplangebietes liegen heute Vorbelastungen durch den Straßenverkehrslärm der Scheffelstraße und die landwirtschaftliche Nutzung (anlage- und saisonbedingt) vor. Die Bautätigkeiten werden für die im Umfeld wohnenden Menschen zeitlich beschränkte Lärmbelastungen darstellen.

Gem. den schalltechnischen Untersuchungen der Fa. BASIC (August 2016) sind passive Schallschutzmaßnahmen an der neuen Gebäuden und aktive Maßnahmen zur Befriedung der sensiblen Außenbereiche vorzunehmen. Die detaillierten Untersuchungsergebnisse sind in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die Bestandswohnflächen z.B. im Bereich Rabenstein werden aufgrund des geschlossenen Baukörpers entlang der Scheffelstraße schalltechnisch geringer belastet.

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 durch die baulichen Veränderungen nachhaltig verbessert. Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine verträgliche Einfügung der neuen Flächennutzungen 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 28.04.2014 bis einschließlich 26.05.2014 frühzeitig an der Planung beteiligt (Amtsblatt Nr. 6 vom 25.04.2014).

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 31.10.2016 bis einschließlich 01.12.2016 statt (Amtsblatt Nr. 17 vom 21.10.2016). Die dabei eingegangenen Stellungnahmen erforderten keine Planänderung.

5. Abwägungsergebnis vor dem Hintergrund von Planungsalternativen

Seitens privater Einwender wurden, mit Blick auf den vorhandenen Nahversorger an der Preuschwitzer Straße, Bedenken gegen die Ausweisung des Mischgebietes im nördlichen Planbereich geäußert. Durch die geplanten MI-Festsetzungen würde Konkurrenz für den bestehenden Markt erwartet. Eine Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ wurde angeregt.

Durch Festsetzung eines Mischgebietes (MI) werden qualitativ und quantitativ Nutzungen zulässig, die an den änderungsgegenständlichen Standorten gerechtfertigt, städtebaulich gewünscht und aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sinnvoll sind, um den Entwicklungsbereich nachhaltig zu sichern. Die Zielsetzung einer MI-Ausweisung ist es langfristig, verträgliche Dienstleistungsnutzungen, Pflegeeinrichtungen oder ggf. ergänzende Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zu ermöglichen. Die Stadt Bayreuth möchte die bestehenden Nahversorgungsnutzungen im Umfeld sichern und städtebaulich sinnvolle „ergänzende“ Nutzungen ermöglichen.

Stadtplanungsamt