

Bebauungsplan Nr. 2/14 TB 1
"Scheffelstraße / Am Mühlgraben"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 4/72)

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 31.01.2014, zuletzt angepasst am 30.01.2017

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziel

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 1583, Gmkg. Bayreuth wird aktuell als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth ist eine perspektivische Zielnutzung als Wohnbaufläche zu entnehmen.

Bereits seit den 1970er Jahren ist dieses stadtplanerische Bauflächenpotenzial über den rechtsverbindlichen, unqualifizierten Bebauungsplan Nr. 4/72 gesichert. Eine entsprechende Entwicklung konnte aufgrund fehlender Zustimmung seitens der Grundstückseigentümer bisher nicht umgesetzt werden. Aktuell besteht auf den relevanten Flächen kein Baurecht.

Die Grundstückseigentümer sind nun ebenfalls an einer weiteren Verwertung der Flächen interessiert, so dass stadtplanerisch Innenentwicklungspotenziale, entsprechend der städtischen Zielsetzung umsetzbar erscheinen.

Die Fläche an der Preuschwitzer Straße soll 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 aktuellen Planungen des Eigentümers sehen die Realisierung einer Seniorenpflegeeinrichtung mit ggf. offenem Mittagstisch vor.

Hierzu ist die Darstellung des aktuellen FNP für die relevanten Flächen zu ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über den Anschluss an der Preuschwitzer Straße (Erschließungsschneise mit Wendehammer zur Straße „Rabenstein“) gesichert.

Im Bauleitplanverfahren wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, um den Schutzansprüchen der neuen Bebauung gegenüber den Verkehrsemissionen der stark befahrenen Scheffelstraße Rechnung zu tragen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen des Büros BASIC Bayreuth vom 15.08.2016 sind Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 2/14 TB 1 „Scheffelstraße / Am Mühlgraben“.

Ein ökologischer Ausgleich ist erforderlich und wird im Stadtgebiet Bayreuth auf externen Flächen des Ökokontos vorgesehen. Diese werden auf einer Teilfläche der Ausgleichsflächen „Schlossrangen“ realisiert und umfassen 3.193 m² (TF Flurstücksnummer. 165/2, Gemarkung Thiergarten). Geplant sind die Neuanlage von bachbegleitenden Gewässern (mehrere kleine Teiche) mit Entwicklung einer naturnahen Saumvegetation, Aufweitung und Anstauung von Drainagegräben und extensive Wiesennutzung.

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Eichelacker. Die gültige Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Der wirksame FNP mit integriertem Landschaftsplan stellt auf den Flächen im Geltungsbereich des B-Planverfahrens „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Außerdem stellt der FNP entlang der Scheffelstraße „Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)“ dar.

Der rechtsverbindliche, nicht qualifizierte Bebauungsplan Nr. 4/72 „Scheffel- / Hoffmann-von-Fallerslebenstraße“ setzt für die relevanten Flurstücke des Geltungsbereiches „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

1.3 Topographie und Baubestand

Nach der „Geologischen Karte“ von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt, sind im Plangebiet Schotter der 25m-Terrasse, mittlerer Buntsandstein und Talfüllungen vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in zentraler, integrierter Siedlungslage im Stadtteil Kreuz. Das Gelände fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen zunächst nur

leicht ab, im südlichen Teilbereich mit teils starkem Gefälle (350 m ü. NN bis 342 m ü. NN).

Da die relevanten Flächen bisher als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt wurden, sind keine Bestandsgebäude vorhanden.

2 Planung

2.1 Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches	ca. 0,98 ha
Flächen der Zweckbestimmung Mischgebiet (MI)	ca. 0,64 ha
Überbaubare Fläche (innerhalb der Baugrenzen)	ca. 0,26 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,27 ha
öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün	ca. 0,07 ha
Externe Ausgleichsflächen	ca. 0,32 ha

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird begrenzt durch

- die Preuschwitzer Straße im Norden,
- die allgemeine Wohnbebauung Rabenstein und die „Kleingartenkolonie 99 Gärten“ im Osten,
- weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden,
- die Scheffelstraße im Westen.

Somit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/14 TB 1 „Scheffelstraße / Am Mühlgraben“ die Flächen folgender Flurstücksnummern (TF = Teilfläche):

1570 TF, 1583 TF, 1583/1 TF, 1583/5, jeweils Gmkg. Bayreuth.

2.3 Verfahrensstand

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 B-Planverfahrens Nr. 2/14 „Scheffelstraße / Am Mühlgraben“ und des FNP-

Änderungsverfahrens Nr. 13 „Bereich Scheffelstraße“ im Parallelverfahren).

- 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 B-Planverfahren Nr. 2/14 TB 1 „Scheffelstraße / Am Mühlgraben“ und das FNP-Änderungsverfahrens Nr. 13 „Bereich Scheffelstraße“ im Parallelverfahren)
(Aufgrund von unterschiedlichen planerischen Rahmenbedingungen und Abwägungsbelangen im Planungsgebiet hat der Stadtrat eine Fortführung des bisherigen Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/14 „Scheffelstraße / Am Mühlgraben“ in zwei Teilbereichen mit jeweils differenzierten zeitlichen Verfahrensfortgang beschlossen).
- 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 Beschluss des Stadtrates über die Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/14 TB 1 "Scheffelstraße / Am Mühlgraben" (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 4/72) der Stadt Bayreuth als Satzung.

3 Planinhalt

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)

Die Flächen des Mischgebietes (MI) werden gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig, da sie sich nach der Art Ihrer Nutzung nicht in die nähere bebaute Umgebung einfügen, bzw. entsprechend dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Bayreuth nicht zulässig sind.

Es gilt die geschlossene Bauweise um den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen Rechnung zu tragen und eine städtebauliche Kante im Osten der Scheffelstraße zu schaffen.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16ff. BauNVO)

Aufgrund dessen, dass es sich bei der geplanten Mischgebietsflächenentwicklung um eine Nachverdichtung im Siedlungskernraum handelt, ist in Anlehnung an den umgebenden Bestand eine maximale Anzahl von vier Vollgeschossen als städtebaulich verträglich anzusehen. Die Einfügung des Baugebietes in den Bestand wird einerseits durch die Beschränkung der GRZ und GFZ (siehe nachfolgende Tabelle) sowie die Festsetzungen der maximalen Geschossigkeit gesichert, andererseits durch die Zulässigkeit von bis zu drei Dachformen (Satteldach, Pultdach und Flachdach) ausreichend bauliche Handlungsspielräume für die Bauherren gewährleistet.

Als zulässige Dachformen werden Satteldach, Pultdach und Flachdach festgesetzt. Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt 30°-38°, bei Pultdächern $\leq 10^\circ$, bei Flachdächern $\leq 3^\circ$.

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. Nutzungsschablone:

Zulässige GRZ	0,6
Zulässige GFZ	1,2
Max. Anzahl Vollgeschosse	IV
Bauweise	geschlossen

Geländeänderungen die mehr als +/- 2-Meter betragen sind nur ausnahmsweise zulässig. Im südlichen Bereich des Grundstückes sind im gekennzeichneten Abschnitt Geländeänderungen von bis zu 3 Metern zulässig, da die aktuellen Planungen eine niveaugleiche Fußerschließung der geplanten Außenanlagen (Demenzgarten) aus dem Erdgeschoss des Gebäudes vorsieht. Das vorliegende Gelände soll aus diesem Grund höhenmäßig angepasst werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO).

Die aktuelle Planung sieht auf den Mischgebietsflächen im nördlichen Planungsgebiet, entlang der Scheffelstraße und Preuschwitzer Straße, eine Wohnbauentwicklung mit zusätzlichen, in einem MI zulässigen, Nutzungen gem. § 6 BauNVO (z.B. Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen oder soziale Einrichtungen) zur städtebaulichen Stärkung des Gesamtstandortes vor (Flurstücksnr.: TF 1583, 1583/5).

Durch Beschränkung der Flächeninanspruchnahme über Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und sinnvolle Energienutzung wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung angestrebt. Maßnahmen zur Dachbegrünung sind bei Flachdächern zwingend durchzuführen.

Bei den nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellten Richtfunktrassen 1 und 2 sind Beschränkungen der maximalen baulichen Höhe zu beachten. Im Bereich der Richtfunktrasse 1 dürfen Gebäude und Baukräne eine Höhe von 18 Metern nicht überschreiten. Die Bezugshöhe ist 352 Meter über Normal-Null (üNN).

Im Bereich der Richtfunktrasse 2 dürfen Gebäude und Baukräne eine Höhe von 18 Metern nicht überschreiten. Die Bezugshöhe ist 348 Meter über Normal-Null (üNN).

Es wird festgesetzt, dass Art. 6 BayBO Anwendung findet.

3.2 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 12 ; § 9 Abs. 6 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Straßennetz der Stadt Bayreuth im Bereich Preuschwitzer Straße / Rabenstein.

Mit den öffentlichen Verkehrsleistungen der Bus-Linien 303, und 307 der Stadtwerke Bayreuth (Verkehrsbetrieb) ist das Baugebiet über die Haltestellen „Rabenstein“ durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über vorhandene Kanalschlüsse in der Scheffelstraße und Preuschwitzer Straße bereits gesichert. Somit ist die Anbindung des Baugebietes an die vorhandenen Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung gewährleistet.

Bei den nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellten Richtfunktrassen 1 und 2 sind Beschränkungen der maximalen baulichen Höhe zu beachten. Im Bereich der Richtfunktrasse 1 dürfen Gebäude und Baukräne eine Höhe von 18 Metern nicht überschreiten. Die Bezugshöhe ist 352 Meter über Normal-Null (üNN).

Im Bereich der Richtfunktrasse 2 dürfen Gebäude und Baukräne eine Höhe von 18 Metern nicht überschreiten. Die Bezugshöhe ist 348 Meter über Normal-Null (üNN).

Nahversorgungseinrichtungen an der Preuschwitzer Straße (Nahkauf) und im Bereich Mosinger Straße / Lippacherstraße / Kreuz gewährleisten heu-

te eine befriedigende Versorgung der künftigen Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes.

3.3 Textliche Festsetzungen der Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und §9 Abs. 6 BauGB)

Das ökologische Verbundsystem soll gefördert und durch weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ergänzt werden.

Als Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorge vor mögl. Immissionskonflikten der Bauflächen mit den Verkehrsbelastungen der Scheffelstraße werden bestehende Baumstandorte (nicht eingemessen) gesichert und ergänzende Baumpflanzungen (je 400 qm Grundstücksfläche ein großkroniger, einheimischer Laubbaum) festgesetzt. Hierzu hat eine Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth zu erfolgen.

Im Bereich der Grünflächen ist standortgerechtes, einheimisches Pflanzenmaterial zu bevorzugen.

3.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Die Planung sieht eine geschlossene Bauweise mit zulässigen Nutzungen gem. § 6 BauNVO vor. Gemäß § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig, da sie sich nach der Art Ihrer Nutzung nicht in die nähere bebaute Umgebung einfügen, bzw. entsprechend dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Bayreuth nicht zulässig sind.

Als zulässige Dachformen werden Satteldach, Pultdach und Flachdach festgesetzt. Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt 30°-38°, bei Pultdächern $\leq 10^\circ$, bei Flachdächern $\leq 3^\circ$.

3.5 Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der möglichen baulichen Entwicklung wird aus städtebaulichen Gründen wei-

testgehend verzichtet, da diese die künftige Bebauung zu sehr einschränken und dominieren würde.

Die Errichtung einer durchgehenden Lärmschutzwand, als mögliche aktive Schallschutzmaßnahme, würde negative städtebauliche Auswirkungen für die geplante Neubebauung und die Bestandsbebauung an der westlichen Scheffelstraße verursachen. Dies würde zu einer starken visuellen Einschränkung des gesamten Straßenraumes führen. Aus diesem Grund sind lediglich die sensiblen Außenbereiche über geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

Die zur Preuschwitzer Straße, Scheffelstraße und Am Mühlgraben orientierten Fassaden und Gebäudeteile befinden sich im Lärmeinwirkungsreich des Straßenverkehrs des jeweilig relevanten Straßenabschnittes.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, unter Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete (60 dB(A) Tags / 50 dB(A) nachts), sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (z. B. Aufenthaltsräume, Schlafräume) technische Vorkehrungen nach DIN 4109 vom November 1989 (Schallschutz im Hochbau) zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen. Be- und Entlüftungseinrichtungen sind zur lärmzugewandten Seite mit technischen Vorkehrungen nach DIN 4109 vom November 1989 (Schallschutz im Hochbau) zum Schutz vor Außenlärm zu versehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Lärmpegelbereiche einzelner Fassaden sind gemäß „Schalltechnischer Bericht der FA. BASIC Bayreuth vom 15.08.2016 in Verbindung mit DIN 4109, Tabelle 8 vom November 1989:

- die Westfassaden entlang der Scheffelstraße befinden sich im Lärmpegelbereich V 71-75 dB(A),
- die Nordfassaden und Südfassaden befinden sich im Lärmpegelbereich IV 66-70 dB(A),
- die Ostfassade (Giebelseite entlang der Preuschwitzer Straße / Rabenstein) befindet sich im Lärmpegelbereich III 61-65 dB(A),
- die Ostfassade (zum Rabenstein gerichtet) befindet sich im Lärmpegelbereich II 56-60 dB(A).

In Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung sind die gemäß DIN 4109, Tabellen 8 und 9 vom November 1989 geforderten Schalldämmmaße für Außenbauteile herzustellen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Aufenthalts- und Erholungsbereiche im Außenbereich sind auf den jeweiligen Grundstückflä-

chen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 vorzusehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Der Umweltbericht (Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht ebenfalls den Anforderungen des UVPG.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da die nach UVPG, Anlage 1 Nr. 18 angeführten Schwellenwerte und Kriterien nicht erreicht oder erfüllt sind.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Die zur Zeit als landwirtschaftliches Ackerland genutzte Fläche an der Preuschwitzer Straße soll 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 aktuellen Planungen des Eigentümers sehen die Realisierung einer Seniorenpflegeeinrichtung mit ggf. offenem Mittagstisch vor.

Die verkehrliche Erschließung des Mischgebietes (MI) erfolgt über den bestehenden Erschließungsstich mit Wendehammer im Bereich Preuschwitzer Straße / Rabenstein.

Den Zielen einer grünordnerisch verträglichen Einbindung des Plangebietes in die nähere Umgebung wird durch großzügig vorgesehene nicht überbaubare Grundstücksflächen, die zur Grün- und Freiraumentwicklung genutzt werden können, sowie durch Vermeidungsmaßnahmen, wie Erhalt von Baumstandorten und neu zu pflanzenden großkronigen, einheimischen Laubbäumen je 400 qm Grundstücksfläche, entsprochen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist seitens der Bauherren eine qualifizierte Grünordnungsplanung vorzulegen. Ein entsprechender Hinweis wurde dem Bauordnungsamt der Stadt Bayreuth zugeleitet.

4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier die Immissionsschutzgesetzgebung zu berücksichtigen. Die im neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth dargestellte Wohnbaufläche wurde hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Mensch (Lärm, Erholung), Landschaft, Kultur- und Sachgüter einer Bewertung unterzogen. Die Nutzung der Flächen zur Wohnbaulandentwicklung ist aufgrund der städtebaulich integrierten Lage als besonders geeignet zu bewerten.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist:

= sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie die Nutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung.

4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (s. Tabelle im Anhang)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Darstellung der einzelnen Schutzgüter, Wechselwirkungen und geplanten Maßnahmen erfolgt in tabellarischer Form (s. Tabelle im Anhang).

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die durch den Bebauungsplan betroffenen Flächen wären weiter als landwirtschaftliche Ackerfläche verfügbar. Aus städtebaulichen Gründen ist die Lage mit Blick auf die umliegenden, sensiblen Wohnbebauungen (im Osten, Süden und Westen) jedoch perspektivisch nicht sinnvoll. Eine Wohnbauflächenentwicklung mit ergänzenden mischgebietsverträglichen Nutzungen in dieser städtebaulich integrierten Lage erscheint zweckmäßig. Aufgrund von Beschränkungen der Versiegelung durch Freihaltung von nicht überbaubaren Flächen wird eine auch naturräumlich verträgliche Bodennutzung erreicht, die sich in die bebaute Umgebung einfügt.

4.4 Ausgleich

Aufgrund des bisher faktisch nicht vorhandenen Baurechtes (lediglich unqualifizierter Bebauungsplan mit Festsetzung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung) war ein Eingriff nicht zulässig. Somit wird ein neuer Eingriffstatbestand ausgelöst. Ein ökologischer Ausgleich ist daher erforderlich und wird im Stadtgebiet Bayreuth auf externen Flächen des Ökokontos (Teilfläche der Flurstücksnummer 165/2 der Gemarkung Thiergarten) vorgesehen. Die Flächengröße beträgt 3193 qm.

Die gesamte Ausgleichsfläche ist den Mischgebietsflächen zuzuordnen (siehe Eingriffs- und Ausgleichsflächenplan vom 28.09.2016). Die bestehende Erschließungsstraße ist nicht ausgleichspflichtig.

Ziel der geplanten Maßnahmen ist die Neuanlage von bachbegleitenden Gewässern (mehrere kleine Teiche) mit Entwicklung einer naturnahen Saumvegetation, Aufweitung und Anstauung von Dainagegräben und extensive Wiesennutzung (zweimalige, im Bereich der Tümpel einmalige Mahd).

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene Bebauungsvarianten untersucht. Diese waren unter der Berücksichtigung von Topographie, vorhandener Versorgungsleitungen, Verkehrssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Aspekten des Immissionsschutzes zu beurteilen.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Siedlungsentwicklung für das neue Baugebiet „Scheffelstraße / Am Mühlbach TB 1“ sieht eine kosten- und flächensparende Erschließung über die Bestandsinfrastrukturen vor.

Die zur Zeit als landwirtschaftliches Ackerland genutzte Fläche an der Preuschwitzer Straße soll 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 aktuellen Planungen des Eigentümers sehen die Realisierung einer Seniorenpflegeeinrichtung mit ggf. offenem Mittagstisch vor.

Die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischgebietsnutzung wurden im Verfahren gutachterlich geprüft und die Ergebnisse bzw. Maßnahmen des Schallschutzes planerisch berücksichtigt.

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sind keine Besonderheiten bekannt oder kartiert.

Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung wurden im Hinblick auf die Veränderung der unter 4.1.2 beschriebenen Schutzgüter im Wesentlichen einer geringen Erheblichkeitsstufe zugeordnet.

Ausnahmen bilden hier die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf Boden und Mensch durch notwendige Flächenneuversiegelungen aufgrund von Neubautätigkeiten (mittlere Erheblichkeit).

Durch eine ortstypische Einbindung der Baugestaltung sowie grünordnender Maßnahmen (z.B. durch Baumpflanzungen) wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Eichelacker. Die gültige Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

5. Auswirkungen der Planung

Erschließungsbeiträge nach §§ 123 ff. BauGB sowie Kanalanschlussbeiträge nach Art. 5 KAG werden durch die Stadt Bayreuth erhoben und auf die künftigen Bauherren / Grundstückseigentümer umgelegt. Die Abrechnung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der § 135 a-c BauGB.

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. S. 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),

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl S. 372)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. BGBl. I S. 3753), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839).

Stadtplanungsamt

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Umwelterheblichkeit				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- maßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Boden	- Schotter der 25m-Terrasse - mittlerer Burgsandstein - Talfüllungen - Landwirtschaftliche Ackerfläche	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Höchstzulässige GRZ: 0,6 Interne Vermeidungsmaßnahmen durch Begrünung,	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	<u>Grundwasser:</u> - Keine Besonderheiten bekannt <u>Oberflächenwasser:</u> - Flächenversickerung, teilweise kanalisiert, es besteht kein offener Wassergraben	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Regenwassersammlung durch Zisternen möglich, Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen bei notwendigen privaten Erschließungswegen im Baugebiet	Baugenehmigungsverfahren
Klima/Luft	Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12). - Parkklimatop – lokal wirksame bioklimatische Gunstbereiche, Baum- und strauchbestandene Grünflächen - Frischlufte / Kaltluftschneise Mistelbach wirksam bis Scheffelstraße	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Berücksichtigung der Topographie bei der Gestaltung der baulichen Anlagen, Auflockerung durch ausreichend bemessene Abstandsflächen, großzügige nicht überbaubare Grundstücksflächen zur Grün- und Freiraumgestaltung	Baugenehmigungsverfahren
Tiere und Pflanzen	- Keine Nähe zu einem Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) (⇒ Web-GIS) - Keine Vorkommen geschützter Biotope gem. §30 BNatSchG	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Schaffung von neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch interne Vermeidungsmaßnahmen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher, Einbindung des Planbereichs in vorhandene Grünstrukturen,	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Erholung)	- Siedlungskernbereich - Nähe zu Spiel- Sport- und Naherholungsbereichen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Sichtschutzpflanzungen	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Lärm-Immissionen)	Lärmimmissionen durch - Verkehrslärm (Scheffelstraße) - Südlich gelegene Sportflächen	Mittlere Erheblichkeit (aufgrund von umfangreichen Neubautätigkeiten)	Vorbelastung durch umliegende Straßen, Spiel- u. Sportflächen Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Schalltechnische Messungen und Berechnungen, architektonische Selbsthilfe / Ausrichtung und Stellung der neuen Baukörper,	/
Landschaft	- Lage im Stadtgebiet: Siedlungskernbereich, Gefälle 350 müNN bis 342 müNN von N nach SO - Landschaftsbildprägende Elemente: keine - Einbindung in das städtische Grünflächensystem: keine	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Großzügige, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	/

Kultur- und Sachgüter	/	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	/	/
--------------------------	---	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	---	---