

## **Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 13 "Bereich Scheffelstraße"**

### **BEGRÜNDUNG**

**Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth**

**Plandatum: 11.08.2016**

#### **1. Zur Planaufstellung**

##### **1.1 Veranlassung und Ziel der Planung**

Die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 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 als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden, um eventuell 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.

##### **1.2 Vorhandene Bauleitplanung**

Der wirksame FNP der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan stellt auf den Flächen im Geltungsbereich der FNP-Änderung „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.

Aufgrund von unterschiedlichen planerischen Rahmenbedingungen, zeitlichen Perspektiven 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 Verfahrensforgang beschlossen. Die Fortführung des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 13 ist von den Teilbereichsfortführungen der Bebauungspläne unabhängig weiter zu führen.

Zur Umsetzung der o.g. städtebaulichen Ziele, Inhalte des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bayreuth und der aktuellen Konzeptplanungen des Grundstückseigentümers sind die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/14 TB 1 „Scheffelstraße / Am Mühlgraben“ und des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 13 „Bereich Scheffelstraße“ im Parallelverfahren erforderlich.

Zu einem späteren Zeitpunkt ist die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/14 TB 2 für die weiteren relevanten Flächen entlang der Scheffelstraße und Am Mühlgraben vorgesehen.

### **1.3. Baubestand**

Da die relevanten Flächen bisher als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt wurden, ist kein Baubestand vorhanden.

## **2. Planung**

### **2.1 Kenndaten der Planung**

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 1,3 ha
Flächen der Zweckbestimmung Mischgebiet (MI):	ca. 1,3 ha

### **2.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Entwurfes zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 Bereich „Scheffelstraße“ umfasst die Flurstücke der Nummern (TF = Teilfläche):

1583 TF, 1583/5, 1587 TF, jeweils Gmkg. Bayreuth.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Bauliche und sonstige Nutzung Art der baulichen Nutzung**

Umwidmung der o.g. Flächen (Flurstücksnummern: 1583 TF, 1583/5, 1587 TF, Gmkg. Bayreuth) von WA in MI (gem. § 6 BauNVO).

#### **3.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung**

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.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über vorhandene Kanalschlüsse in der Scheffelstraße und Am Mühlgraben bereits gesichert. Somit sind die MI-Flächen an die vorhandenen Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung angebunden.

Mit den öffentlichen Verkehrsleistungen der Bus-Linien 303, 307 und 309 der Stadtwerke Bayreuth (Verkehrsbetrieb) sind die Mischgebiete über die Haltestellen „Rabenstein“ und „Jakob-Fuchs-Straße“ gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

Nahversorgungseinrichtungen an der Preuschwitzer Straße (Nahkauf) und im Bereich Mosinger Straße / Lippacherstraße / Kreuz gewährleisten heute eine befriedigende Versorgung der möglichen Wohnbevölkerung und Arbeitskräfte mit Gütern des täglichen Bedarfes. Zudem können ergänzende Versorgungsangebote und weitere MI-verträgliche, gewerbliche und sonstige Nutzungen auf den Flächen realisiert werden.

#### **3.3 Grünordnung**

Das ökologische Verbundsystem soll gefördert und durch weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ergänzt werden, z.B. durch mögliche Sicherungen von Baum-/Pflanzbeständen und Freihaltung großzügiger, nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Einleitung**

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

#### **4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der FNP-Änderung**

Die zur Zeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzten Flurstücke an der Preuschwitzer Straße sowie Flächen im Kreuzungsbereich Scheffelstraße / Am Mühlgraben sollen als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden, um eventuell qualitative Ergänzungen des Nutzungsmixes im bestehenden Nahversorgungszentrum Kreuz / Scheffelstraße (vgl. Nahversorgungskonzept der Stadt Bayreuth), ergänzende soziale Einrichtungen oder Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Diese Nachverdichtung und Stärkung der Innenentwicklung im Gebiet „Kreuz“ dient u.a. zur Befriedigung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum, beispielsweise für betreutes Wohnen im Alter (aufgrund des demografischen Wandels), Eigentumswohnungen und mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen in der Stadt Bayreuth.

Außerdem besteht über die Ausweisung der MI-Flächen die Möglichkeit einer Realisierung von ergänzenden Nahversorgungseinrichtungen zur Stärkung des Nahversorgungszentrums „Kreuz / Scheffelstraße“ entsprechend des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bayreuth. Im Bereich der südlichen Mischgebietsflächen sind weitere gewerbliche, soziale oder gesundheitliche Nutzungen denkbar.

Die verkehrliche Erschließung des nördlichen Mischgebietes erfolgt über den bestehenden Erschließungsstich mit Wendehammer im Bereich Preuschwitzer Straße / Rabenstein. Die Flächen des südlichen MI können direkt über die Straße „Am Mühlgraben“ angefahren werden.

Die Ziele einer grünordnerisch verträglichen Einbindung des Plangebietes in die nähere Umgebung können durch Ausweisung ausreichender Grünflächen sowie Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Sicherung von bestehenden Baumstandorten und neuen Baumpflanzungen berücksichtigt werden.

#### **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 zukünftig im neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth darzustellende Mischgebiet (MI) 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 mit ergänzenden MI-verträglichen Nutzungen 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 Verwertung von Flächenpotenzialen im Rahmen der Innenentwicklung. Dieses Ziel soll bei den planerisch nachgeordneten Bebauungsplanverfahren beachtet werden.

#### **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 die Flächennutzungsplanänderung 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 der Berücksichtigung von ausreichenden Grünflächen und Pflanzungen im vorliegenden Planentwurf 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 wird daher erforderlich, im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren geregelt und im Stadtgebiet Bayreuth auf externen Flächen des Ökokontos vorgesehen.

#### **4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Es wurden verschiedene Bauungs- und Erschließungsvarianten, insbesondere der unterschiedlichen, geplanten Wohnnutzungen und möglichen Misch-

gebietsnutzungen 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“ sieht nach erfolgter Flächenutzungsplanänderung eine kosten- und flächensparende Erschließung vor und dient der Schaffung verschiedener Nutzungen mit Gewinn für den Stadtteil, beispielsweise sind qualitative Ergänzungen des Nutzungsmixes im bestehenden Nahversorgungszentrum Kreuz / Scheffelstraße (vgl. Nahversorgungskonzept der Stadt Bayreuth), ergänzende soziale Infrastruktureinrichtungen oder aber Wohnnutzungen denkbar. Die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen für die vorgenannten Nutzungen wurden gutachterlich geprüft und die Ergebnisse bzw. Maßnahmen des Schallschutzes werden auch in den weiteren Bauleitplanverfahren planerisch berücksichtigt. Die Ergebnisse weisen allgemein die Möglichkeiten einer planerischen Konfliktlösung nach.

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.

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

## 5. 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schotter der 25m-Terrasse</li> <li>• mittlerer Burgsandstein</li> <li>• Talfüllungen</li> <li>• Landwirtschaftliche Ackerfläche</li> </ul>	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Höchstzulässige GRZ: 0,6 Interne Vermeidungsmaßnahmen durch Begrünung,	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	<p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Besonderheiten bekannt</li> </ul> <p><u>Oberflächenwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenversickerung, teilweise kanalisiert, es besteht kein offener Wassergraben</li> </ul>	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	<p>Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkklimatop – lokal wirksame bioklimatische Gunstbereiche, Baum- und strauchbestandene Grünflächen</li> <li>• Frischluft / Kaltluftschneise Mistelbach wirksam bis Scheffelstraße</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Nähe zu einem Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) (⇒ Web-GIS)</li> <li>• Keine Vorkommen geschützter Biotope gem. §30 BNatSchG</li> </ul>	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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungskernbereich</li> <li>• Nähe zu Spiel- Sport- und Naherholungsbereichen</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Sichtschutzpflanzungen	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Lärm-Immissionen)	<p>Lärmimmissionen durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrslärm (Scheffelstraße)</li> <li>• Südlich gelegene Sportflächen</li> </ul>	Mittlere Erheblichkeit (aufgrund von umfangreichen Neubautätigkeiten)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbelastung durch umliegende Straßen, Spiel- u. Sportflächen</li> </ul> <p>Mittlere Erheblichkeit</p>	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Schalltechnische Messungen und Berechnungen, architektonische Selbsthilfe / Ausrichtung und Stellung der neuen Baukörper,	/
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Stadtgebiet: Siedlungskernbereich, Gefälle 350 müNN bis 342 müNN von N nach SO</li> <li>• Landschaftsbildprägende Elemente: keine</li> <li>• Einbindung in das städtische Grünflächensystem: keine</li> </ul>	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	/	/
-----------------------	---	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	---	---