PL 610/24 Nr. 1/15 Bayreuth, 30.01.2017

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/15

„Frickastraße“
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 11/69)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/15 „Frickastraße“ umfasst die Flurstücke (TF = Teilfläche) der Gemarkung Bayreuth:

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, 2448/41, 2448/42, 2448/43, 2448, 2448/1, 2448/2, 2451 und TF 2435, TF 2453/28.

1. Allgemeines

Ziel und Zweck der Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung.

Bebauungspläne werden von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufgestellt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und den Planungsnotwendigkeiten. Das Bebauungsplanverfahren selbst ist in den entsprechenden §§ des BauGB geregelt.

2. Anlass und Ziel

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).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über 2 Anschlüsse an die vorhandenen Infrastrukturen der Frickastraße und Furtwänglerstraße erfolgen.

Über eine Vernetzung der neuen Fuß- und Radwege im Plangebiet mit Anschlüssen an die vorhandenen Verkehrswege wird zur Förderung der Nahmobilität eine hohe Durchlässigkeit des Gebietes hergestellt. Weiterhin wird eine optimale Einbindung der Neubauflächen in den Bestand im direkten Umfeld gesichert.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Baugebiet liegt im Stadtteil Grüner Baum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch

- die vorhandene Wohnbebauung entlang der Stolzingstraße im Norden,
- die Wohnbebauung entlang der Guntherstraße im Osten,
- die Wohnbebauung im Süden entlang der Furtwänglerstraße und zwischen Erdastraße und Kriemhildstraße sowie
- die Wohnbebauung entlang Grüner Baum im Westen

3.2 Größe

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,2 ha.

4. Planungsrecht

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Der aktuell wirksame FNP mit integriertem Landschaftsplan stellt auf den gegenständlichen Flächen im Geltungsbereich „Reines Wohngebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ dar.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Das Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/69, der am 22.06.1973 in Kraft getreten ist.

4.3 Verfahrensschritte

Im laufenden Bauleitplanverfahren wurden die folgenden Verfahrensschritte durchgeführt:

25.11.2015	Stadtratsbeschluss: Einleitung des Verfahrens, Zustimmung zur Planung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
08.01.2016	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 (2016)
11.01.2016 bis 08.02.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
29.06.2016	Stadtratsbeschluss: Fortführung des Verfahrens, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
08.07.2016	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 (2016)
18.07.2016 bis 18.08.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
22.02.2017	Beschluss des Stadtrates über die Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/15 „Frickastraße“ (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 11/69) der Stadt Bayreuth als Satzung
17.03.2017	Inkrafttreten: Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 (2017)

5. Planinhalt

Die folgenden Festsetzungen bilden die Grundlage für die Realisierung des übergeordneten städtebaulichen Ziels einer qualifizierten Nachverdichtung an diesem Standort.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes und den Darstellungen des FNP entsprechend wird die Art der baulichen Nutzung zur Fortentwicklung der bestehenden Wohnnutzung für die östlichen Teilflächen als „Reines Wohngebiet“ (WR;

§ 3 BauNVO) und für die westlichen Teilflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA; § 4 BauNVO) festgesetzt. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sind somit gegeben. Die vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht der raumstrukturellen Eignung dieser Bereiche. Mit der Festsetzung des Reinen und Allgemeinen Wohngebietes wird somit den bestehenden und geplanten Nutzungen entsprochen.
Der Ausschluss bestimmter im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässiger Nutzungen hat zum Ziel, die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung zu sichern und Störungen der Wohnruhe zu vermeiden. Daher werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen allgemein ausgeschlossen, da diese zu zusätzlichen Lärmemissionen - insbesondere hervorgerufen durch den Ziel- und Quellverkehr führen würden bzw. widersprechen diese den vorhandenen bzw. geplanten Nutzungs- und Baustrukturen. Die in einem WA allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen und deren Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen im Rahmen einer Einzelfallprüfung durch die Verwaltung betrachtet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf wird in vier Abschnitte (WR_1, WR_2, WA_1 und WA_2) unterteilt. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die entsprechenden Gebäude besser in die nähere Umgebung eingliedern lassen. Hierbei wird die Anzahl der Vollgeschosse im WR_1 auf ein Vollgeschoss und ein zusätzlich nutzbares Dachgeschoss (I+D) oder auf zwei Vollgeschosse mit Flachdach (II+D) festgesetzt. Im WR_2 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse und ein zusätzlich nutzbares Dachgeschoss (II+D) begrenzt. Im WA_1 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse und zusätzliches nutzbares Dachgeschoss (II+D) sowie im WA_2 auf drei Vollgeschosse plus zusätzlich nutzbares Dachgeschoss (III+D) festgelegt. Diese Festsetzungen orientieren sich an dem baulichen Bestand der angrenzenden Bebauung und gewährleisten so eine höhenmäßig harmonische Einfügung der Neubebauung in die nähere Umgebung.
Im WR_1 sind eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,6 zulässig, im WR_2 eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8 sowie in WA_1 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 und im WA_2 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0. Die festsetzten Grund- und Geschossflächenzahlen dienen der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse auf den Grundstücken und einem ausgewogenen Verhältnis von bebauten Bereichen und Freiräumen bzw. unversiegelten Flächen, ermöglichen jedoch eine in diesem Bereich entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke.

5.3 Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO). Ziel der Baugrenzenfestsetzung ist die Freihaltung einer Vorgartenzone und eines Mindestgartenanteils. Insgesamt wird im aktuellen Entwurf auf eine aufgelockerte Anordnung der Baukörper Wert gelegt, die den Bauherren eine variable Grundstücksausnutzung ermöglichen soll. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, wie im Bestand bereits vorhanden, eine offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO) festgesetzt. Geländeveränderungen, die mehr als +/-

2 m betragen, sind unzulässig, um bodenrechtliche Spannungen auszuschließen. Somit wird gewährleitet dass sich die neuen Baukörper in die nähere Umgebung einfügen. Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

5.4 Baugestaltung

Besonderer Wert wird auf die städtebauliche Gestaltung gelegt. Das Baugebiet wird in vier Bereiche mit unterschiedlichen Gestaltungsfestsetzungen gegliedert, die abgeleitet aus der umgebenden Bebauung allesamt im Plangebiet städtebaulich verträglich sind:

a) WR_1: I + D mit Satteldach 36°- 48°, Kniestock darf maximal 0,50 m betragen; oder II mit Flachdach ≤ 3°
b) WR_2: II + D mit Satteldach 36° - 48°, Kniestock darf maximal 0,50 m betragen
c) WA_1: II + D mit Satteldach 35°- 40°, Kniestock darf maximal 0,50 m betragen
d) WA_2: III + D mit Satteldach 35°- 40°, Kniestock darf maximal 0,50 m betragen

Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind zulässig. Die Breite aller Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der maßgeblichen Dachlänge betragen. Zwerchgiebel und Erker sind zulässig. Durch diese Festsetzungen soll die Ausbildung größerer Gebäudeteile verhindert werden, um die Höhenentwicklung im Baugebiet harmonischer zu staffeln.

Die Firstrichtung der Häuser wurde abgeleitet aus dem Bestand, einheitlich parallel zur Straße festgesetzt (städtebauliche Ordnung).

Zaunanlagen dürfen nicht höher als 1,20 m sein, da massive Einfriedungen das Ortsbild negativ beeinflussen und in dieser klassischen Wohnlage städtebaulich nicht vertretbar sind.

Die Möglichkeiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie sowie zum kosten- und flächensparenden Bauen sind grundsätzlich gegeben und können vom Bauherrn individuell ausgeschöpft werden.

5.5 Verkehr und Erschließung

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.
Bei einem Verzicht des Ausbaus des westlichen Teilabschnittes der Frickastraße und damit des Anschlusses dieser an die Furthwänglerstraße 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 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 sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.
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.
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.

5.6 Grün- und Freiraum

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.

5.7 Planänderungen

nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.11.2015 wurde aufgrund der 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 WA_1 und WA_2 wurden im geringen Umfang verkleinert, um auf Grünstrukturen Rücksicht zu nehmen
- Eine neue Nutzungsschablone für den nördlichen Geltungsbereich wurde, orientiert am Bestand, erstellt (WR_2).
- 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 WR_1 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 Bayrischen 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 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.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei Bauleitplänen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durch die verfahrensführende Kommune erforderlich.
Der Umweltbericht als Entscheidungsgrundlage diesbezüglich wird auf Grundlage von § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 2a/ Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

6.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Lage
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 1/15 „Frickastraße“ umfasst ein ca. 2,2 ha großes Gebiet und wird wie folgt begrenzt:

- vorhandene Wohnbebauung entlang der Stolzingstraße im Norden,
- Wohnbebauung entlang der Guntherstraße im Osten,
- Wohnbebauung im Süden entlang der Furtwänglerstraße und zwischen Erdastraße und Kriemhildstraße sowie
- Wohnbebauung entlang Grüner Baum im Westen

Zusammenstellung der Flächen

Gesamtfläche Geltungsbereich:	22 365 m²
Reines Wohngebiet:	13 820 m²
Allgemeines Wohngebiet:	5 350 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Frickastraße (neu):	1 550 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Grüner Baum (Bestand):	415 m²
Private Straßenverkehrsfläche (Anlieger):	715 m²
Öffentliche Rad- und Fußwege (neu):	285 m²
Privater Fußwege (Bestand):	190 m²
Öffentliche Grünflächen:	40 m²

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist der Planungsraum mit folgenden Entwicklungszielen dargestellt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Reines Wohngebiet (WR)

Art und Umfang des Vorhabens
Mit der Umsetzung des Bebauungsplanvorhabens werden folgende Zielstellungen der städtebaulichen Planung angestrebt:

- Qualifizierte Innenentwicklung
- Städtebauliche Neuordnung
- Maßvolle bauliche Verdichtung
- Erschließung von Baulücken
- Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten

- Wohnnutzung (WA, § 4 BauNVO; WR, § 3 BauNVO)
- offene Bauweise

6.3 Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen unter Berücksichtigung des sogenannten Flächenrecyclings.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der Umweltauswirkungen

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung sind zu beachten. Die Planung wurde hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter einer Bewertung unterzogen.

Die anhängende Tabelle (siehe Anlage) mit

- der Bestandsaufnahme bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter,
- der Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen und der Prognose bei der Durchführung der Planung einschließlich der Einstufung der Umwelterheblichkeit,
- den geplanten Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen sowie
- den Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

ist Bestandteil dieser Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/15 „Frickastraße“.
Die Erheblichkeit der durch die Planung bedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter ist insgesamt als gering einzustufen.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung liegt das Plangebiet weiter brach, bleibt unbebaut und demnach auch unversiegelt.

6.6 Planungsalternativen

Grundlegende Nutzungsalternativen wurden nicht untersucht, es handelt sich um eine standortbezogene Entwicklung in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth.

6.7 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben ergaben sich nicht.

6.8 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu kontrollieren. Im Zuge dessen sollen vor allem unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 1/15 werden keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Für das Verfahren sollten die bestehenden Instrumente der Umweltüberwachung angewendet werden, da hiermit eine vollständige Umweltüberwachung gewährleistet werden kann. Im Allgemeinen sind diese Instrumente in den Aufgabenzuständigkeiten der Landesbehörden und der städtischen Ämter hinreichend beschrieben und bedürfen der Anwendung sowie Kontrolle durch diese Fachbehörden.
Die Umweltüberwachung und die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen können daher auf der Grundlage bestehender Überwachungspflichten der zuständigen Behörden (Wasserbehörde, Immissionsschutzbehörde, Bodenschutzbehörde, Naturschutzbehörde, Straßenverkehrsbehörde) durchgeführt werden.

6.9 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 1/15 wird Planungsrecht für eine variable und nachhaltige Nachverdichtung in diesem größtenteils schon bebauten Gebiet geschaffen. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter ist die Durchführung der Bauleitplanung insgesamt von geringer Erheblichkeit für die Umwelt.

7. Hinweise

7.1 Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG)). Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

7.2 Telekommunikationsanlagen

Unterirdische Telekommunikationsanlagen (z. B. Deutsche Telekom, Kabel Deutschland) und sonstige unterirdische Leitungen sind zu schützen und zu sichern. Pflanzabstände sind zu beachten.

8. Zusammenstellung der Flächen

Gesamtfläche Geltungsbereich:	22 365 m²
Reines Wohngebiet:	13 820 m²
Allgemeines Wohngebiet:	5 350 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Frickastraße (neu):	1 550 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Grüner Baum (Bestand):	415 m²
Private Straßenverkehrsfläche (Anlieger):	715 m²
Öffentliche Rad- und Fußwege (neu):	285 m²
Privater Fußwege (Bestand):	190 m²
Öffentliche Grünflächen:	40 m²

Rechtsgrundlagen:
Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetztes 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 Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl S. 296)

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. 1510)

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 22.12.2015 (GVBl S. 458)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) und

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

Anlage: 1. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1/15 „Frickastraße“

Stadtplanungsamt:

Bayreuth, 30.01.2017
Reu

Anlage zur Begründung:

Umweltbericht
zum Bebauungsplanentwurf Nr. 1/15
„Frickastraße"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 11/69)

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Umwelterheblichkeit (B-Plan Nr. 1/98 → B-Plan Nr. 5/14)				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs-maßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Boden	• Brachfläche, Wiese • ungenutzte Fläche • leichte Hanglage • keine Bodendenkmäler	• Bodenverdichtung • geringe Erblichkeit während der Bauphase	• geringfügige Erhöhung des Bodenversiegelungsgrades: geplante GRZ für WR: 0,3 und für WA: 0,4 • Vegetationsbestände gehen verloren • (geringe Erheblichkeit)	• keine Bodenkontaminationen zu erwarten	**geringe Erheblichkeit**	keine	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	• kein Wasserschutzgebiet • durch das Plangebiet verläuft kein Oberflächengewässer	• keine erhebliche Verschmutzung von oberflächennahem Grundwasser und Niederschlagswasser zu erwarten • (geringe Erheblichkeit)	• Verlust von Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelungen • (geringe Erheblichkeit)	• keine Auswirkungen zu erwarten	**geringe Erheblichkeit**	keine	Baugenehmigungsverfahren
Klima/Luft	• Stadtklima	• erhöhte Luftverschmutzung durch Bautätigkeit • (geringe Erheblichkeit)	• Klimafunktion durch bereits vorhandene Bebauung nur auf direkte Umgebung beschränkt; nur kleinklimatische Auswirkung • Nicht erheblich zunehmende Emissionen • (geringfügige Erheblichkeit)	• von einer wesentlichen Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse ist nicht auszugehen • (geringe Erheblichkeit)	**geringe Erheblichkeit**	Schutz, Pflege und Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen	Baugenehmigungsverfahren
Tiere und Pflanzen	• keine Biotope vorhanden • Lebensraum für besonders schützenswerte Arten sind für diese Fläche nicht bekannt	• kurzzeitige Störung während der Bautätigkeit • Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen • (geringe Erheblichkeit)	• Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird wenig beeinträchtigt • (geringe Erheblichkeit)	• Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird wenig beeinträchtigt • (geringe Erheblichkeit)	**geringe Erheblichkeit**	Rücksicht gegenüber Baumbestand Ersatzmaßnahmen durch Planung und Anlage neuer Grünstrukturen (Grünplanung)	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Erholung)	• momentan keine Erholungsfunktion	• vorübergehend Störung der Anwohner durch Lärmimmissionen wegen Bautätigkeiten • (geringe Erheblichkeit)	• keine	• keine	**geringe Erheblichkeit**	Grünplanung/ Bepflanzung	keine
Mensch (Lärmimmissionen)	• Lärmimmissionen durch Straßenverkehr	• Bautätigkeiten werden Belästigungen für die im Umfeld wohnenden Menschen darstellen • (geringe Erheblichkeit)	• keine	• mit einem wesentlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens ist nicht zu rechnen • (geringe Erheblichkeit)	**geringe Erheblichkeit**	keine	keine

Landschaft	• eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt nicht	• nur unwesentliche Beeinträchtigung des Stadt-/Landschaftsbilds während der Bauphase durch Baugerüste, Baufahrzeuge u. Erdbewegungen • (geringe Erheblichkeit)	• wenig verändertes Stadt-/Landschaftsbild • Schließung von Baulücken, damit Schonung des unbeplanten Außenbereiches	• keine	**geringe Erheblichkeit**	Festsetzungen zur Grünordnung	keine
Kultur- und Sachgüter	• auf Kultur- und Sachgüter auch in der näheren Umgebung werden keine Beeinträchtigungen ausgelöst	• Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen und eventuell auch der Zugänglichkeit während der Bauphase • (geringe Erheblichkeit)	• Das Orts- und Landschaftsbild wird verändert, aber nicht im negativen Sinne • (geringe Erheblichkeit)	• keine	**geringe Erheblichkeit**	gestalterische Festsetzungen	Baugenehmigungsverfahren

Stadtplanungsamt: