PL 610/24 Nr. 2/15

Bayreuth, 24.05.2017
Reu

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

## zum Bebauungsplan Nr. 2/15
## „Oberkonnersreuther Straße“

### 1. Planinhalt

Das städtische Flurstück 51/5, Gemarkung Oberkonnersreuth, erschließt zur Zeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche sowie die Flächen der Feuerwehr und der Polizei, Oberkonnersreuther Str. 24 und 26. Neben der städtischen Fläche ist ein Teil der Ackerfläche mit den Flurstücken 1 und 51 (Gemarkung Oberkonnersreuth) im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth als Wohnbaufläche dargestellt.
Das Flurstück 51, Gemarkung Oberkonnersreuth, liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Das geplante Baugebiet führt zu einer städtebaulichen und funktionalen Arrondierung von bereits vorhandenen leistungsfähigen Siedlungseinheiten in einem Gebiet mit Nahversorgungseinrichtungen und guter Verkehrsanbindung. Die geplante Arrondierung mit Wohnbauflächen führt zu einer Stärkung des teilweise ländlich geprägten Stadtteils Oberkonnersreuth und entspricht somit den Zielvorstellungen der Stadt Bayreuth gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans. Der Erschließungsaufwand soll durch eine Ringerschließung minimiert werden.
Die landwirtschaftliche Nutzung in Oberkonnersreuth wird durch die geplante Erweiterung der Siedlungsfläche nicht negativ beeinflusst. Mit der geplanten, angemessenen Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen können aus städtebaulicher Sicht ca. 40 neue Baugrundstücke erschlossen werden.

Als Art der baulichen Nutzung ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA; § 4 BauNVO) festgesetzt. Die Bestandsflächen der Verkehrspolizei im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes werden mittels Festsetzung als Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 gesichert. Der Bebauungsplanentwurf wird in vier Abschnitte ($WA_1$, $WA_2$, $WA_3$ und öffentliche Verwaltung, hier: Verkehrspolizei) unterteilt. Im $WA_1$, $WA_2$ und $WA_3$ werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen allgemein ausgeschlossen.

Im $WA_1$ wird die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss (I+D; Dachgeschoss kein Vollgeschoss) festgesetzt. Hierbei sind eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,35 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,6 zulässig. Im $WA_2$ und $WA_3$ wird die maximale Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss (II+D; Dachgeschoss kein Vollgeschoss) begrenzt.

Im $WA_2$ und $WA_3$ sind eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 zulässig. Für die Bestandsflächen der Verkehrspolizei im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes wird die maximale Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse festgelegt, jedoch nur beim Flachdach (III + FD). Bei Satteldach und Walmdach wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss festgesetzt. Hier sind eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO) festgesetzt.

Das Baugebiet wird in vier Bereiche mit unterschiedlichen Gestaltungsfestsetzungen gegliedert:

a) $WA_1$: I + D mit Sattel- und Walmdach Dachneigung von 32° - 45°, Kniestock darf maximal 0,50 m betragen
b) $WA_2$: I + D bei Sattel- und Walmdach mit Dachneigung 32° - 45°, Kniestock maximal 0,50 m oder II+D bei Flachdach mit Dachneigung max. $\leq$ 3°, Pultdach mit Dachneigung 7° - 10°, Zeltdach mit Dachneigung 15° - 25°, bei zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss ist <u>kein</u> Kniestock zulässig
c) $WA_3$: II + D bei Sattel- und Walmdach mit Dachneigung 32°-45°, Kniestock maximal 0,50 m
d) Öffentliche Verwaltung, hier Verkehrspolizei: III + D bei Flachdach mit Dachneigung $\leq$ 3° oder II + D bei Satteldach und Walmdach mit Dachneigung 32° - 45 °

Die Breite aller Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der maßgeblichen Dachlänge betragen.

Für $WA_1$ und $WA_3$ werden die Firstrichtungen festgesetzt.

Für die geplante Parzellierung des neuen Baugebietes mit ca. 40 Baugrundstücken ist der Bau einer Erschließungsstraße erforderlich. Hier ist ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt über das städtische Flurstück 19, Gemarkung Oberkonnersreuth. Aufgrund der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist der Straßenquerschnitt mit 6,00 m geplant. Weiterhin ist eine Anbindung an die landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die offene Landschaft (Naherholungsgebiete) durch befahrbare Feldwege berücksichtigt.

Ein öffentlicher Fuß- und Radweg im mittleren, westlichen Bereich soll zur Förderung der Nahmobilität und zur Gewährleistung einer hohen Durchlässigkeit des Gebietes dienen.

Ein Spielplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist zentral im Plangebiet festgelegt. Der Spielplatz ist direkt durch die Ringstraße und den westlichen Fuß- und Radweg erschlossen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird gesammelt und in den bestehenden Kanal der Keuperstraße und anschließend in die Abwasserschiene der Stadt Bayreuth eingeleitet.

Für das Baugebiet ist im Südwesten ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, TV-Kabel usw. sind unzulässig.

Für das neue Baugebiet wurden umfangreiche schalltechnische Berechnungen und Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden die Geräuscheinwirkungen der östlich angrenzenden Bundesautobahn (BAB) A9 und der westlich gelegenen Bahnlinie Schnabelwaid-Bayreuth auf die geplante Wohnbebauung untersucht.

Im Plangebiet entsteht eine Ausgleichsfläche von 5.200 m². Für die Ausgleichsfläche werden lockere Baum- und Gehölzstrukturen aus einheimischen Gehölzen und Obstbaumhochstämmen festgelegt.

Zur besseren Eingrünung des Ortsrandes in Abgrenzung zur freien Landschaft ist eine dreireihige Hecke aus einheimischen Wildgehölzen mit Sorbus aucuparia (Vogelbeere) vorgesehen.

Um das Regenrückhaltebecken sind zwei Baumgruppen aus einheimischen Laubbäumen zu pflanzen.

Da entlang der inneren Erschließung keine Straßenbäume geplant sind, wird zur guten Durchgrünung der Bauflächen die Pflanzung von mindestens einem Laubbaum bzw. Obstbaum, als Hoch- bzw. Mittelstamm, pro neuem Baugrundstück festgesetzt.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt. Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung vom 03.05.2017):

a) <u>Schutzgut Boden</u> *(mittlere Erheblichkeit)*
   Der Bodenversiegelungsgrad erhöht sich durch die festgesetzte GRZ für WA von 0,35 (Höchstmaß). Während der Bauphase ist mit Bodenverdichtungen und Bodenaushub zu rechnen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

b) Schutzgut Wasser *(geringe Erheblichkeit)*
Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es ist keine erhebliche Verschmutzung von oberflächennahem Grundwasser und Niederschlagswasser zu erwarten. Durch die Überbauung und Versieglungen gehen Versickerungsflächen verloren.

c) Schutzgut Klima/Luft *(geringe Erheblichkeit)*
Durch die Bautätigkeit und den motorisierten Verkehr wird die Luftverschmutzung im Umfeld der Erschließungsstraße (Oberkonnersreuther Straße) erhöht. Die Siedlungsabrundung führt zu einer vergleichsweise geringen Beeinträchtigung der klimatischen Ausgleichsfunktion für den Stadtteil Oberkonnersreuth. Von einer wesentlichen Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse ist nicht auszugehen.

d) Schutzgut Tiere und Pflanzen *(geringe Erheblichkeit)*
Im Plangebiet sind weder Biotope, noch seltene oder geschützte Tierarten vorhanden. Wenngleich während der Bauphase kurzzeitig Störungen für Tiere und Pflanzen auftreten können, sind die Lebensräume im Betrieb wenig beeinträchtigt. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Begrünung des Baugebietes werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

e) Schutzgut Mensch (Erholung) *(geringe Erheblichkeit)*
Die als Ackerland landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche besitzt momentan keine Erholungsfunktion. Durch die Bautätigkeit werden die im Umfeld wohnenden Menschen kurzfristig beeinträchtigt. Ansonsten ist aber nicht mit Störungen zu rechnen. Die Neubebauung, die gärtnerisch zu gestaltenden Freiräume und die Ausgleichsfläche stellen für die Menschen im Quartier eher einen Mehrwert als eine Belastung dar.

f) Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) *(geringe Erheblichkeit)*
Im Zuge des Ausbaus der BAB 9 sind bereits weitreichende Lärmschutzmaßnahmen erfolgt. Die Bautätigkeiten werden für die im Umfeld wohnenden Menschen Lärmbelästigungen darstellen. Mit einem wesentlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens ist nicht zu rechnen.

g) Schutzgut Landschaft *(geringe Erheblichkeit)*
Während der Bauphase ist mit einer Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch Baugerüste, Baufahrzeuge und Erdbewegungen zu rechnen. Die Wohnumfeldqualität wird durch Spiel- und Grünflächen sowie durch Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes verbessert.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter *(geringe Erheblichkeit)*
Es werden auf Kultur- und Sachgüter (auch in der näheren Umgebung) keine Beeinträchtigungen ausgelöst. Die Umgebung, die Sichtbeziehungen und eventuell auch die Zugänglichkeit werden während der Bauphase beeinträchtigt. Der dörfliche Gebietscharakter wird durch maßvolle Erweiterung der Siedlungsflächen erhalten.

## 3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.01.2015 wurde aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.03.2015 bis 05.05.2016 eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 21.11.2016 folgendermaßen geändert bzw. angepasst:

- Die Breite der Erschließungsstraße wird auf 6 m verringert.
- Der Privatweg im Norden wird auf 5 m verbreitert.
- Im nördlichen Geltungsbereich wurde das $WA_3$ ergänzt.
- Der Geltungsbereich wurde im Süden erweitert (auch bei FNP-Änderungsverfahren Nr. 16).
- Ein Wirtschaftsweg im Süden des Plangebiets wurde ergänzt.
- Die Maße für Dachaufbauten entfallen.
- Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.
- „Offener Graben mit Fließrichtung“ wurde in „Entwässerungsmulde“ umbenannt.
- Festsetzungen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wurden festgelegt bzw. geändert.
- Die Zulässigkeiten in allen WA wurden genauer definiert.
- Die Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wurden ergänzt.
- Hecken- und Baumbestand wurden in den Plan mit aufgenommen.
- Die Dachneigungen wurden genauer definiert.
- Die Planzeichen für Verkehrsbegleitgrün, Hauptverkehrsstraße und Grünfläche wurden in den textlichen Festsetzungen ergänzt.
- Die Festsetzungen für die Flächen für den Gemeinbedarf wurden geändert.
- Ein Trafohaus wurde in den Plan aufgenommen.
- Eine Richtfunktrasse wurde nachrichtlich übernommen (auch bei FNP-Änderungsverfahren Nr. 16).

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.01.2015, geändert am 21.11.2016, wurde aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.01.2017 bis 23.02.2017 eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 03.05.2017 folgendermaßen angepasst:

- In der Begründung wurde auf Seite 11 die geografische Lage richtig gestellt: Der Bau des Rückhaltebeckens erfolgt im „Südwesten“ des Plangebietes.
- ZD und PD wurden aus der Nutzungsschablone (im oberen rechten Feld) der öffentlichen Verwaltung bei Dreigeschossigkeit - hier: Verkehrspolizei - entfernt, da weiterhin nicht vorgesehen (in der Nutzungsschablone im unteren rechten Feld nur FD bei dreigeschossiger Bauweise vorgesehen).

Nachdem eine weitere Planänderung nach der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) nicht erforderlich war, da es sich nur um eine redaktionelle Klarstellung handelte, bildete der ausgelegte Bebauungsplanentwurf Nr. 2/15 vom 19.01.2015, geändert am 21.11.2016, zuletzt angepasst am 03.05.2017, auch die Grundlage für den Satzungsbeschluss.

Die Behandlung und Abwägung aller Stellungnahmen und Einwände erfolgte im Stadtrat am 24.05.2017 (Gutachten des Bauausschusses vom 16.05.2017). Der Bebauungsplan Nr. 215 „Oberkonnersreuther Straße“ vom 19.01.2015, geändert am 21.11.2016, zuletzt angepasst am 03.05.2017 wurde am 24.05.2017 als Satzung gem. § 10 BauGB vom Stadtrat beschlossen. Er tritt mit Bekanntgabe im Amtsblatt nach Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 16 durch die Regierung von Oberfranken in Kraft.

## 4. Abwägung Planungsalternativen

Die Einwendungen im Rahmen des Verfahrens richteten sich im Wesentlichen gegen die Zerstörung des Nahrungshabitats der Störche und der Versiegelung der landwirtschaftlichen Fläche, da hierdurch die Bewirtschaftung der verbleibenden Landwirtschaftsfläche erheblich erschwert wird. Des Weiteren wurden Bedenken bezüglich der Erschließungsstraße geäußert, hinsichtlich des verkehrsberuhigten Bereichs, der Parkstände im öffentlichen Verkehrsraum, des Verkehrsaufkommens, der Schulwegsicherheit und der Zufahrtsregelungen.

<u>Zerstörung des Nahrungshabitats der Störche</u>
Es handelt sich nicht um eine großflächige Siedlungserweiterung, sondern nur um eine Siedlungsarrondierung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Flächenentzug wird somit begrenzt. Außerdem ist eine naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme am Siedlungsrand im Übergang zum Landschaftsraum vorgesehen.

<u>Versiegelung der landwirtschaftlichen Fläche</u>
Der geplanten Siedlungsarrondierung wird in Anbetracht des Bauflächenbedarfs in der Stadt Bayreuth Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Siedlungseinheiten im Landschaftsraum eingeräumt.

<u>Bedenken bezüglich der Erschließungsstraße</u>
Die gewählte und dargestellte verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes entspricht den technischen Richtlinien (RASt 06) und ist eine zweckmäßige sowie ressourcensparende Lösung. Hierdurch soll auch die Aufenthaltsqualität im Wohnquartier erhöht werden. Die Festlegung möglicher Parkplätze innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches sowie die Überwachung möglicher Geschwindigkeitsüberschreitungen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

Es wird im vorliegenden Plan besonderer Wert auf eine nahmobilitätsfreundliche Erschließung und hohe Durchlässigkeit zu den angrenzenden Bebauungsbereichen im Fuß- und Radverkehr gelegt. Hierdurch wird eine größtmögliche Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur (u. a. Kindergarten im Storchennest, Nahversorgungsbereich an der Nürnberger Straße) im nichtmotorisierten Verkehr sichergestellt. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die vorgesehene Bebauung ein übermäßig hohes Verkehrsaufkommen ausgelöst wird, welches erhebliche Auswirkung auf die umliegende Verkehrsinfrastruktur haben könnte.

Die angesprochene Problematik mit der Schulbushaltestelle liegt außerhalb des Geltungs- und Regelungsbereiches des Bebauungsplanes. Unabhängig davon wird derzeit eine Überplanung des genannten Bereiches vorbereitet.

Stadtplanungsamt: