

Bebauungsplan Nr. 1/16 "Wohngebiet Untere Rotmainau"
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 10/78-14/20 und 8/78)

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 19.06.2017

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Ziel der Planung

Der Stadtteil "Herzogmühle" liegt im Nordwesten der Stadt und wurde bereits in den Jahren 1959-1962 von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft als Wohngebiet entwickelt.

In den vergangenen Jahren ist es an den Gebäuden zu zahlreichen Bauschäden gekommen, die einen Abriss oder eine umfassende Sanierung der gesamten Siedlung erforderlich machten.

In Anbetracht des jüngsten hohen Flüchtlingsstroms in Deutschland (bis Ende 2015 sind mehr als eine Million Flüchtlinge in Deutschland eingetroffen) entschied der Stadtrat am 24.09.2014, die Herzogmühle neu zu ordnen und als Standort für eine Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge zu entwickeln. Es wurden Vorverträge mit dem Freistaat geschlossen und im Februar 2015 wurde das Baufeld für die Erstaufnahmeeinrichtung vorbereitet bzw. leerstehende Bestandsgebäude zurückgebaut und Bäume gerodet.

Im März 2015 zog die Sozialministerin Müller die Zustimmung zum Bau der Erstaufnahmeeinrichtung zurück und am 25.11.2015 teilte die Vizepräsidentin der Regierung von Oberfranken, Frau Platzgummer-Martin, mit, dass auf dem Gelände der Herzogmühle keine Erstaufnahmeeinrichtung mehr geplant ist.

Aus Sicht des Stadtplanungsamts eignet sich das brachliegende Grundstück aufgrund der besonderen stadträumlichen Lage mit direkter Anbindung an die Mainauen bzw. Innenstadt für die Entwicklung einer neukonzipierten Wohnsiedlung mit viel Grün- und Freiraumqualitäten. Mit einer informellen Rahmenplanung wurde die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Wohnsiedlung Herzogmühle geprüft. Um diese Planung auf eine rechtliche Grundlage zu stellen, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Grünordnungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/16 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) dargestellt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 10/78-14/20 „Kleingartenanlage Kulmbacher Straße“. Als Art der baulichen Nutzung ist eine Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Gartenhausbebauung festgesetzt (Dauerkleingartengelände).

Weiterhin gilt im Bereich der verkehrlichen Anschlussstelle Nordring / Herzogmühle der Bebauungsplan 8/78 „Stadtring Nord / Bereich Hindenburg-Meistersingerstraße“. Als Art der baulichen Nutzung ist eine Verkehrsanlage mit Verkehrsgrün (als Bestandteil der Verkehrsanlage) festgesetzt.

1.3 Topographie und Baubestand

Der Untergrund des Baugebiets wird durch den Mittleren Burgsandstein aufgebaut. Diese geologische Einheit ist dem Mittleren Keuper zugehörig. Der Mittlere Burgsandstein ist 40 bis 50 m mächtig. Der Burgsandstein wird durch die Auensedimente des Roten Mains überlagert, die im Geltungsbereich ca. 4 bis 6 m mächtig sind. Als Grundwasserleiter dienen im Baugebiet die Sande und Kiese des Mainquartärs. Das Gelände des Baugebiets befindet sich auf einer aufgeschütteten Fläche. Die Mächtigkeit der Auffüllungen schwankt zwischen 0,80 m und 1,50 m. Hierbei handelt es sich um eine bindige, relativ heterogen zusammengesetzte Schicht aus schluffigen, sandigen, kiesigen Tonen von brauner Farbe. Teilweise sind Ziegelstückchen enthalten. Das Gelände ist weitgehend flach, nur im Westen steigt das Gelände in Richtung Kulmbacher Straße bis auf ca. 331 m ü. NN. Der Grundwasserspiegel befindet sich zwischen ca. 0,60 m und 1,80 m Tiefe.

Die Wohnblöcke der ehemaligen Wohnsiedlung „Herzogmühle“ und einige Lagerschuppen und Holzhütten wurden bis auf zwei Wohnblöcke zwischenzeitlich abgerissen. Alle Asphalt- und Betondecken wurden entfernt.

Alle notwendigen Rodungsarbeiten sind abgeschlossen. Es wurden einige Einzelbäume im Bestand belassen. Die nun offenliegende Fläche liegt derzeit überwiegend brach.

Inzwischen sind drei Wohnhäuser und das dazugehörige Heizhaus vorab auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt worden. Zwei Wohngebäude und das Heizhaus befinden sich bereits im Bau. Bauherr ist die GEWOG - Wohnungsbau und Wohnungsfürsorgegesellschaft der Stadt Bayreuth mbH.

Planung

2.1

Flächenart		ca. Größe in ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)		3,26
- davon Grundfläche	3,03	
- davon private Straßen (Quartiersplätze)	0,06	
- davon private Wege	0,17	
Fläche für Versorgungsanlagen		0,03
Öffentliche Verkehrsfläche		0,85
- davon Straßenverkehrsfläche Neu	0,31	
- davon Straßenverkehrsfläche Bestand	0,11	
- davon Rad- und Fußweg Neu	0,06	
- davon Rad- und Fußweg Bestand	0,20	
- davon Fußweg neu	0,17	
Öffentliche Grünflächen		2,66
- davon Grünflächen neu	0,10	
- davon Grünflächen Bestand	2,43	
- davon Verkehrsbegleitgrün	0,13	
Geltungsbereich (gesamt)		6,80

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- den Fuß- und Radweg Fl.Nr. 1545/1 im Norden und Osten
- den Nordring im Süden
- die „Kleingartenkolonie Kulmbacher Straße“ im Südwesten
- das Baugebiet „an der Äußeren Kulmbacher Straße südöstlich der Kläranlage“ im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/16 „Wohngebiet Untere Rotmainaue“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche):

1512/6 (TF), 1512/7 (TF), 1512/8, 1544, 1545 (TF), 1545/1 (TF), 1545/2, 3681/1, 3682, 3683, 3689/7 (TF), 3689/8 (TF), 3689/9 (TF), 3689/10 (TF).

2.3 Verfahrensstand

11.05.2016	Aufstellungsbeschluss Stadtrat gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Zustimmung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
20.06. – 18.07.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
30.11.2016	Zustimmung des Stadtrates zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
02.01. – 02.02.2017	Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
19.07.2017	Beschluss des Stadtrates zur Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB.
21.08 – 22.09.2017	Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3.
20.12.2017	Beschluss des Stadtrates über die Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/16 "Wohngebiet Untere Rotmainaue" (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 10/78-14/20 und 8/78) der Stadt Bayreuth als Satzung.

Aufgrund der Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurden und aufgrund von Eigentümergesprächen und der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens vom 09.06.2017 waren noch die folgenden weiteren Planänderungen erforderlich:

- Der Verlauf des vorgesehenen öffentlichen Fußweges zwischen Baugebiet und Kulmbacher Straße (Flurstück 3689/1) wurde modifiziert. Der begleitende Grünstreifen ist entfallen. Es werden Garagen bzw. Stellplätze an der Kulmbacher Straße festgesetzt.
- Ein öffentlicher Fußweg zwischen Melanchthonstraße 24 und 26 und Wendehammer wurde festgesetzt.
- Zur Verbesserung des Verkehrsablaufs ist die Schaffung einer zusätzlichen Fahrspur für die Ausfahrt aus der Herzmühle festgesetzt worden. Zur Opti-

mierung der Verkehrssicherheit ist vorgesehen, den einseitigen Gehweg entlang der Wohnstraße bis zum Nordring fortzuführen.

Nachdem der Bebauungsplanentwurf nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB geändert wurde, war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Es konnten jedoch Stellungnahmen nur zu den o.g. geänderten Teilen abgegeben werden. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden keine weiteren Änderungen erforderlich.

3.0 Planinhalt

„Wohnen im Grünen Quartier“ ist das Leitmotiv, unter dem sich der Entwurf mit der besonderen Lage des Plangebietes auf dem Grundstück der ehemaligen Herzogmühle auseinandersetzt. An der Schnittstelle zwischen Siedlungsgebiet und Außenbereich schafft das Konzept einen familienfreundlichen naturbezogenen Stadtteil, der über eine hohe Freiraumqualität Gemeinschaft, Identität und Kommunikation fördert und somit die Voraussetzung für eine hohe Wohn- und Lebensqualität im Quartier schafft.

Das Wohngebiet wird vom Nordring erschlossen. Die neue zentrale Erschließungsstraße mit Wendehammer im Norden gliedert das Quartier in zwei Bereiche und wird als städtebauliches Rückgrat verstanden. Die westlich gelegenen Häuser sind überwiegend dreigeschossig und werden vorrangig von der GEWOG errichtet. Diese Wohngebäude werden mit einem Wegenetz miteinander verbunden. Es entstehen Nachbarschaften aus kleineren Einheiten, die das gemeinschaftliche Leben fördert. Ein zentrales Blockheizkraftwerk versorgt die Mehrfamilienhäuser in diesem Quartier mit Strom und Wärme. Alle Flächen für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen befinden sich an der Erschließungsstraße. Der Zugang zum Naherholungsgebiet im Osten (jenseits der Erschließungsstraße) wird über öffentliche Wege ermöglicht.

In Richtung Westen verläuft ein öffentlicher Verbindungsweg zur Kulmbacher Straße, um das Wohngebiet mit der Hauptverkehrsstraße (Busanbindung) zu verbinden. Weiterhin ist ein öffentlicher Fußweg im Nordwesten vorgesehen der das Baugebiet mit dem benachbarten Wohngebiet an der Melanchthonstraße verbindet.

Die Wohnhäuser unmittelbar östlich der Erschließungsstraße können als dreigeschossige Gebäude errichtet werden. Die Häuser in zweiter Reihe (zur offenen Landschaft orientiert) dürfen nur maximal zweigeschossig ausgeführt werden. Alle Wohngebäude im östlichen Quartier werden über private Wohnhöfe erschlossen (Nachbarschaftsplätze). Diese jeweils individuell gestalteten Plätze bilden das Entree zu den Wohnhausgruppen und funktionieren als Ort für gemeinschaftliches Leben. Alle Wohnhöfe werden mit einem Rad- und Fußweg miteinander verbunden. Dieser Weg wird als kommunikativer Boulevard abseits der Erschließungsstraße verstanden und schließt an dem bestehenden Radweg im Norden des Gebiets an. Die nördliche öffentliche Teilstrecke, die den Wendehammer mit dem bestehenden Fuß- und Radweg verbind-

det, wird so ausgebaut, dass er als Notstraße in Anspruch genommen werden kann.

Alle Baufenster befinden sich außerhalb des Überschwemmungsgebiets und des Landschaftsschutzgebiets. Es sind aber Bäume am Siedlungsrand vorgesehen, um die Bebauung besser in die Landschaft einzufügen.

Mit den folgenden Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualifizierte Wohnbebauung mit besonderen Grün- und Freiraumqualitäten geschaffen werden.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Ziel des wirksamen Flächennutzungsplans und fügt sich in das benachbarte Wohngebiet ein. Zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Struktur am Siedlungsrand und der Tatsache, dass dem Schutz der Wohnruhe hier ein städtebaulicher Vorrang gegeben wird, verbietet sich die Einordnung von nicht störenden Handwerksbetrieben, Gartenbaubetrieben, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig sind.

Gemeinbedarfseinrichtungen sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Durch die Planung wird kein zusätzlicher Bedarf erzeugt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO)

Aufgrund der Planungsziele entspricht das Nutzungsmaß GRZ 0,4 und GFZ 0,8 den absichtsbaren Verdichtungstendenzen im Siedlungsgebiet und stellt eine maximale Größe dar, um der Funktion des Wohnens am Siedlungsrand gerecht zu werden.

Es ist eine Verdichtung der Bebauung gegenüber der ursprünglichen Planung „Herzogmühle“ beabsichtigt und damit die optimierte Nutzung vorhandener Flächenressourcen zur behutsamen Schaffung neuer Wohnbauflächen mit hoher Standort- und Aufenthaltsqualität.

Ein einheitliches Bild der Bebauung und der städtebauliche Übergang von der Wohnsiedlung in die Landschaft sollen mit diesem Bebauungsplan gewährleistet werden. Erreicht wird dies mit der Staffelung der Geschossigkeit und der einheitlichen Dachform (Satteldach). Die Zahl der Vollgeschosse wird im inneren Bereich der Siedlung auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Nur in den Randbereichen zur offenen Landschaft hin sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die nordwestlichsten Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Bestandswohnbebauung an der Melanchthonstraße bzw. nördliche Baumgruppe ist ebenfalls nur max. 2-geschossig zulässig, um höhenmäßig eine städtebauliche Einheit mit der Umgebung zu ermöglichen und Konflikte mit den jetzigen Bewohnern von vornherein zu vermeiden. Durch die Topographie kann das südlich angrenzende geplante Wohnhaus dreigeschossig errichtet werden, da es wesentlich tiefer als die Bestandsgebäude der Kulmbacher Straße 34c bis 34e liegen wird.

Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Es werden ausgewiesene Baufelder in Form von Baugrenzen festgesetzt um die überbaubare Grundstücksfläche zu definieren, bzw. die städtebauliche Konzeption „Wohnen im Grünen Quartier“ in Verbindung mit der Grundflächenzahl sicherzustellen.

Im Plangebiet ist ausschließlich die offene Bauweise vorgesehen; es können Einzelhäuser und Hausgruppen bis 50 m Gesamtlänge errichtet werden. Damit wird die Schaffung von ausreichenden Zwischenbereichen für Grünflächen und Aufenthaltsräumen gewährleistet.

Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Es werden Satteldächer mit festgesetzter Firstrichtung und mit einer Neigung von 35 – 45 Grad ohne Kniestock zugelassen. Durch die eingrenzende Festsetzung von Dachform, Dachneigung und Firstrichtung soll ein geordnetes und einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Hierbei ist nur die Firstrichtung je nach Lage der Baufenster unterschiedlich. Um eine ruhige ortsbildprägende Dachlandschaft zum Außenbereich auszuformen sind Dachgauben unzulässig.

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO (Art. 6).

Einfriedungen sind zur Sicherung der „Offenheit“ des Baugebiets und zur Gewährleistung einer grundstücksübergreifende gärtnerischen Gestaltung nur im Bereich der Kleingartenanlage zulässig.

Verkehrsflächen und Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Von der bestehenden Einmündung Nordring / Herzogmühle entsteht nach ca. 120 m Straßenlänge (Ausbaubeginn) eine neue Erschließungsstraße in Nord-Süd-Ausrichtung mit abschließenden Wendehammer (es befindet sich von hier aus eine Noterschließung über den nördlichen Radweg zur Calvinstraße/Am Bauhof). Ein einseitiger öffentlicher Gehweg soll entlang der gesamten Hauptmagistrale errichtet werden (ein zweiter parallel verlaufender privater Rad- und Fußweg ist in ca. 20m Entfernung östlich geplant). Zur Funktionsfähigkeit der Einmündung Nordring / Herzogmühle wurde ein Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Heinz und Feier GmbH unter Betrachtung der gesamten Kreuzungen / Einmündungen im Bereich Nordring in Auftrag gegeben. Die Berechnungen des Ist-Zustandes ergeben für den Knotenpunkt Nordring/Herzogmühle für Linksabbieger aus der Herzogmühle in den Nordring in den Spitzenstunden die Qualitätsstufe E (mangelhaft), während die übrigen Verkehrsströme mit Qualitätsstufe A (sehr gut) und B (gut) ausreichend leistungsfähig sind. Im Vergleich zum Bestand stellt die Planung keine nennenswerte Verschlechterung dar. Die Leistungsfähigkeitsdefizite sind bereits im Bestand vorhanden und nicht durch das Baugebiet „Untere Rotmainaue“ verursacht. Zur Verbesserung des Verkehrsablaufs ist jedoch die Schaffung einer zusätzlichen Fahrspur für die Ausfahrt aus der Herzogmühle geplant. Hierdurch wird der Rechtsausbieger nicht durch ggf. wartende Linksausbieger behindert.

Zur Optimierung der Verkehrssicherheit ist vorgesehen, den einseitigen Gehweg entlang der Wohnstraße bis zum Nordring fortzuführen, wodurch an der Nordseite eine durchgängige Fußwegverbindung zu den Anschlussknoten mit gesicherten Querungsmöglichkeiten geschaffen wird.

Alternativ wurde eine zusätzliche Anbindung des Wohngebiets mit Verlängerung der geplanten Erschließungsstraße an die Straße Am Bauhof durch das Planungsbüro geprüft. Es wurde wie folgt beurteilt:

„Diese (Variante) würde erwartungsgemäß zwar grundsätzlich zu einer Aufteilung des durch das Wohngebiet erzeugten Verkehrs auf diese zusätzliche Anbindung führen, birgt aber das Risiko, dass sich Schleichverkehre den Weg durch das Wohngebiet suchen, um den verkehrlich hoch belasteten Knotenpunkt Nordring/Dr.-Würzburger-Straße/Kulmbacher Straße/Hindenburgstraße zu umfahren. Die zusätzliche Anbindung würde somit nicht zu der erhofften Verbesserung der Erschließung des Wohngebiets Herzogmühle führen, sondern durch Verkehrsverlagerungen bestehende Leistungsfähigkeitsdefizite an den betrachteten Knotenpunkten weiter verschärfen. Es wird erwartet, dass insbesondere die Linkseinbieger am Knotenpunkt Nordring/Herzogmühle durch Schleichverkehr zusätzlich belastet würden, welche bereits im Bestand lange Wartezeiten und Qualitätsstufe E aufweisen. Eine durch Schleichverkehr höhere Verkehrsbelastung der Straße durch das Wohngebiet würde zudem zu einer Erhöhung der Lärmemissionen führen. Die für das Wohngebiet prognostizierten zusätzlichen Verkehrsbelastungen in den Spitzenstunden sind zudem vergleichsweise gering, sodass zur Abwicklung dieser Verkehre eine zusätzliche Anbindung aus heutiger Sicht nicht notwendig erscheint“.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Es werden Festsetzungen in Bezug auf neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern getroffen, um bei der baulichen Verdichtung eine großzügige Ausstattung an Grün in unmittelbarer Nähe zum Außenbereich zu sichern. Bestehende Bäume sind möglichst zu halten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Neupflanzungen heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

Es befindet sich in der Nähe der Kleingartenanlage eine Quelle.

Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 26 Abs. 1 BNatSchG)

Im Osten des Plangebiets befindet sich ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Sämtliche überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich außerhalb dieses Gebiets. Es können jedoch bei Extremhochwasser, wie in den letzten Jahren in Bayern vermehrt aufgetreten, Teile des Baugebiets betroffen werden. Bei Überflutungen kann es unter Umständen zu Feuchtigkeitsbildung an Gebäuden kommen.

Das Plangebiet wird vom Landschaftsschutzgebiet „Unteres Rotmaintal“ im Gebiet der Landkreise Bayreuth und Kulmbach sowie der Stadt Bayreuth (LSG-00416.01) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Norden und Osten erfasst. Sämtliche überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich außerhalb dieses Gebiets.

Das nächst gelegene FFH-Gebiet „Rotmain-, Mistelbach- und Ölschnitztal in Bayreuth“ (Gebietsnummer 6035-372.03) liegt ca. 500m nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs.

Es liegt im Geltungsbereich kein amtlich kartiertes Biotop vor.

Altlasten / Kampfmittel

Im Rahmen eines Gutachtens zur orientierenden Untersuchung der ehemaligen Herzogmühle des Ingenieurbüros Dr. Pedall vom 28.05.2015 wurde der Altlastenverdacht im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 des BBodSchG ausgeräumt. Die an der Oberfläche liegenden Abfälle sollten jedoch beräumt werden und abfallrechtlich bewertet und entsorgt werden.

Ein Gutachten des Untersuchungsareals „Bayreuth, Herzogmühle“ in Bezug auf Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg wurde nach Auswertung der verfügbaren Luftbildserien und Unterlagen durch das Büro Luftbilddatenbank Anfang 2015 erstellt. Mit dem Auffinden von Bombenblindgängern muss gerechnet werden.

Immissionsschutz

Westlich des Baugebiets liegt die Kläranlage der Stadt Bayreuth mit 300 000 Einwohnergleichwerten. Der kürzeste Abstand zwischen Wohngebäude und Kläranlage beträgt nur 300m. Aus diesem Grund sind -je nach Wetterlage- Geruchsbelästigungen durch die Kläranlage nicht auszuschließen.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Der Umweltbericht (Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht den Anforderungen der Umweltverträglichkeitsprüfung (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 ehemalige Stadtteilsiedlung "Herzogmühle" war seit Anfang der 60er Jahre als Wohngebiet entwickelt worden. In den vergangenen Jahren ist es an den Gebäuden zu zahlreichen Bauschäden gekommen, die einen Abriss der gesamten Siedlung erforderlich machten.

Die zurzeit als Brachfläche befindlichen Flurstücke sollen wieder einer Wohnbebauung zugeführt werden. Das Baugebiet stellt eine Ersatzbebauung für die ehemalige Herzogmühle dar, und dient zur Befriedigung der anhaltenden Nachfrage nach günstigem Wohnraum.

Die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) erfolgt über den bestehenden Nordring durch eine z. T. neue Erschließungsstraße mit Wendehammer. Durch die Verkehrserschließung erfolgt eine möglichst gebietsverträgliche Erschließung des gesamten Stadtteils und schont die bestehenden Wohngebiete mit zusätzlichem Durchgangsverkehr.

Die Ziele einer grünordnerisch verträglichen Einbindung des Plangebietes in die nähere Umgebung werden durch großzügig vorgesehene nicht überbaubare Grundstücksflächen, die zur Grün- und Freiraumentwicklung genutzt werden können, sowie durch Vermeidungsmaßnahmen beachtet.

Im Osten des Plangebiets befindet sich ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Sämtliche überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich außerhalb dieses Gebiets.

Das Plangebiet wird von einem Landschaftsschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Norden und Osten erfasst. Dieses wird nur gering von einem Wendehammer im Norden berührt.

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

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen zu berücksichtigen. Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth wird die Fläche als Wohnbaufläche bzw. als Dauerkleingartenanlage dargestellt.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie die Nachnutzung von Bauflächen 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 Brachland verfügbar bzw. nach längerer Zeit wäre ein neuer Baumbestand durch Sukzession wahrscheinlich. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Aufgabe der Bauflächen jedoch perspektivisch nicht sinnvoll. Eine Wohnbauflächenbebauung in dieser städtebaulich integrierten Lage erscheint weiterhin sinnvoll.

Aufgrund von Beschränkungen der Versiegelung durch Freihaltung von nicht überbaubaren Flächen (Landschaftsschutzgebiet, vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet) wird eine auch naturräumlich verträgliche Bodennutzung erreicht, die sich in die natürliche Umgebung einfügt.

4.4 Ausgleich

Aufgrund des bisher vorhandenen Baurechts ist ein Eingriff außerhalb des Landschaftsschutzgebiets weiterhin zulässig. Somit wird hier kein neuer Eingriffstatbestand ausgelöst. Ein ökologischer Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen:

- Zum Erhalt der vor der Räumung des Geländes vorhandenen Zauneidechsenpopulation sollen 3 Stein-/Holzhäufen als neue Habitate angelegt werden.
- Für die gebäudebewohnenden Vogelarten (Feld-/Haussperling, Hausrotschwanz und Mauersegler) und die spaltenbewohnenden Fledermausarten sind Nist- bzw. Quartiermöglichkeiten zu schaffen. Die Nistkästen sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde anzubringen.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es sind verschiedene Bebauungs- und Erschließungsvarianten, insbesondere für eine Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge, untersucht worden. Ende 2015 teilte die Regierung von Oberfranken mit, dass auf dem Gelände der Herzogmühle kein Bedarf für eine Erstaufnahmeeinrichtung vorhanden ist.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Siedlungsentwicklung für das Baugebiet „Wohngebiet Untere Rotmainau“ sieht eine kosten- und flächensparende Erschließung vor und dient der Schaffung neuer Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen auf einer vorhandenen Brachfläche. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sind keine Besonderheiten bekannt oder kartiert.

Der Räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,80 ha.

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 zur Gestaltung des Quartiers (z. B. durch Baumpflanzungen) wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

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.

6.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

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).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 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. 89)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), 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 Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

Stadtplanungsamt:

610/24 Nr. 1/16 "Wohngebiet Untere Rotmainau" Umweltbericht - Beurteilung der Umweltauswirkungen (Tabelle)

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Umwelterheblichkeit				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • mittlerer Burgsandstein • Auffüllungen bis 1,50m vorhanden • Früher Wohnbaufläche jetzt nach Rückbau Brachfläche • Kampmittelfund im Gelände möglich 	Mittlere Erheblichkeit: Pfehlgründungen unter Gebäude statisch notwendig	Geringe Erheblichkeit Sparsame Erschließung. Gebäude liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebiets.	Geringe Erheblichkeit.	Geringe Erheblichkeit	Höchstzulässige GRZ:0,4 Keine Baufenster in den Schutzbereichen. Zusammenhängende Begrünung der Außenflächen. Reduzierte Versiegelungsflächen durch kompakte Bauweise (Geschoßwohnungsbau). Festsetzung zur Minimierung der Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten. Kampfmittelbefundung durch Fachbüro.	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	<p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Quelle hinter Gebäude Kulmbacher Straße 82 vorhanden. • Hoher Grundwasserspiegel zwischen 0,60m bis 1,80m <p><u>Oberflächenwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächenversickerung über Sande und Kiese des Mainquartärs. • Vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiet im Osten. 	Mittlere Erheblichkeit Pfehlgründungen unter Gebäuden aus statischen Gründen unvermeidbar	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keller unzulässig. Keine Baufenster im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Reduzierte Versiegelungsflächen durch kompakte Bauweise (Geschoßwohnungsbau). Festsetzung zur Minimierung der Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten (wasserdurchlässigem Aufbau vorgeschrieben).	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"> • Siedlungsklimatop – keine bioklimatische Belastung: geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad und gute Durchlüftung • Nachgewiesener nächtlicher Flurwind im Bereich der benachbarten Mainau 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Offene Bauweise, Auflockerung durch ausreichend bemessene Abstandsflächen, großzügige nicht überbaubare Grundstücksflächen zur Grün- und Freiraumgestaltung (minimierte Baufenster) Begrenzte zulässige Gebäudehöhe bei max. III Vollgeschoss. Großzügige unbebaute Grünflächen im Norden und Osten des Geltungsbereichs. Reduzierte Versiegelungsflächen durch kompakte Bauweise.	Baugenehmigungsverfahren
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Nähe zu einem Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) (⇒ Web-GIS) • Keine Vorkommen geschützter Biotope gem. §30 BNatSchG • Potentielles Vorkommen folgender Tierarten: <ul style="list-style-type: none"> • - Zauneidechse • - Feld-/Hausperling • - Hausrotschwanz • - Mauersegler 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Schaffung von neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch Errichtung von Stein-/Holzhäufen und Aufstellen von Fledermaus-Spalkasten bzw. Vogelnistkasten an den Hausfassaden und Interne Vermeidungsmaßnahmen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher, Einbindung des Planbereichs in vorhandene Grünstrukturen.	Baugenehmigungsverfahren

Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise Siedlungskernbereich • Nähe zu Naherholungsbereichen 	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Großzügige allgemein begehbare Grünanlagen ohne Einfriedungen. Anschluss an das bestehende Radwegenetz.	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Lärm-Immissionen)	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrslärm durch Nordring, Kulmbacher Straße 	Mittlere Erheblichkeit. Die Gebäude werden aus statischen Gründen mit einer Pfahlgründung versehen. Baumaßnahmen werden aber zeitversetzt in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden.	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Erheblichkeit (aufgrund von Abstand und Topographie) 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine neue Erschließungsstraßen durch bestehende Wohngebiete vorgesehen. Es ist lediglich eine Noterschließung über den Fuß- und Radweg zur Calvinstraße geplant.	/
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Stadtgebiet: Siedlungsbereich, ca. 331 müNN • Landschaftsbildprägende Elemente: benachbarte Rotmainauen 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Großzügige, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung. Kein bedeutender Eingriff im Landschaftsschutzgebiet.	/
Kultur- und Sachgüter	/	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Ruhige Dachlandschaft am Siedlungsrand durch einheitliche Dachform und Dachneigung. Firstrichtungen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten festgesetzt.	/