

## **BEGRÜNDUNG**

### **Bebauungsplan Nr. 5/95 TB 1a**

#### **"Siedlung Hohlmühle"**

**(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 5/95 TB1 und 5/95 b TB3)**

## **1. Zur Planaufstellung**

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

Der Rahmenplan für das Siedlungsmodell "Hohlmühle" war vom Stadtrat Bayreuth am 22.07.1997 beschlossen worden. Die städtebauliche Zielsetzung sieht ergänzend zu den im Süden der Stadt vorhandenen und geplanten Arbeitsplätzen eine standortnahe Versorgung der Beschäftigten mit Wohnungen vor. Im Zuge eines Ideen- und Realisierungswettbewerbes waren auch neue Wege zum preiswerten, ökologischen und sozialen Wohnen untersucht worden, um dem erhöhten Wohnungsbedarf ausreichend Rechnung zu tragen. Aus diesem Rahmenplan sind zwischenzeitlich folgende Bebauungspläne entwickelt worden:

1. Bebauungsplan Nr. 5/95 TB 1 (Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser)
2. Bebauungsplan Nr. 5/95 b TB 3 (Einfamilien- und Doppelhäuser)
3. Bebauungsplan Nr. 5/95 c TB 4 (Einzelhäuser)
4. Bebauungsplan Nr. 5/95 c TB 5 (Einzelhäuser)

Auf Anregung der Hohlmühle Bayreuth GmbH soll der vormals geplante verdichtete Wohnungsbau am Siedlungsrand nicht mehr erfolgen. Wie auf den benachbarten Baufeldern bereits umgesetzt, ist nun vorgesehen, die vorhan-

dene Bebauung in aufgelockerter Form durch Siedlungshäuser zu ergänzen und das vorhandene Siedlungsbild harmonisch abzurunden.

Die vormals für verdichteten Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser geplante GRZ von 0,6 kann bei offener Bauweise reduziert werden bis zu einer GRZ von 0,35. Die Flächen für Sammelstellplätze, Abfallentsorgung und öffentliches Grün werden ebenfalls einer Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern zugeführt. Der Bebauungsplanentwurf sieht jetzt eine Parzellierung für 14 Einzelhäuser (ggf. auch Doppelhäuser) vor.

Räumlich schließt die geplante Wohnbebauung an die bestehenden 2- und 3-geschossigen Baukörper zwischen Hohlmühlallee und gemeinsamen Quartiersplatz an und führt zu einer aufgelockerten Ergänzung der für das Baugebiet typischen Clusterstruktur nördlich der Hohlmühlallee. Mit der offenen Bauweise am Siedlungsrand und der Gestaltung der neuen Häuser wird eine bessere Einbindung in die natürliche Umgebung angestrebt.

Bereits 2002 war eine Abkehr von den Zielen der auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses entwickelten Rahmenplanung vom 22.07.1997 erfolgt. Nachdem für die im Bebauungsplan Nr. 5 / 95 a (Teilbereich 2) ausgewiesenen Reihenhäuser eine äußerst geringe Nachfrage festzustellen war, wurde beschlossen, bei der weiteren Bauleitplanung nur noch Flächen für eine offene Bauweise (Einfamilien- und Doppelhäuser) auszuweisen. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Siedlung Hohlmühle" TB3, TB4 und TB5 haben zu einer Parzellierung von insgesamt 150 Baugrundstücken geführt.

Die Wertstoffsammlung und Entsorgung soll künftig direkt an der Hohlmühlallee / Ecke Karolinenreuther Straße erfolgen. Die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen werden ergänzt und miteinander verbunden.

Die Zwischennutzung der im Bebauungsplan bereits festgesetzten Wohnbauflächen als Bolzplatz hatte in der Vergangenheit zu Beschwerden der Wohnungsanlieger Anlass gegeben, da die Entfernung für eine störungsfreie Nutzung des Bolzplatzes zu den benachbarten Wohngebäuden zu gering ist.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt künftig direkt an der Hohlmühlallee. Hier wurden zwischenzeitlich zwei Bushaltestellen eingerichtet.

## **1.2 Vorhandene Bauleitplanung**

### Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan vom 23.05.2009 wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

### Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5/95 "Siedlungsmodell Hohlmühle / Teilbereich 1", Inkrafttreten am 03.04.1998, weist den Planbereich als Allgemeines Wohngebiet, Fläche für Blockheizkraftwerk, Abfall, Wertstoffsammelstelle, Gemeinschaftsstellplätze, Besucherparkplätze und Öffentliche Grünfläche aus. Bei einer 3-geschossigen Reihenhausbauung ist eine GRZ von 0,6 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässig.

Der neue Standort der öffentlichen Wertstoffsammelstelle liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5/95 b TB 3, Inkrafttreten am 17.01.2003, der hier Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) und 3 Pflanzgebote mit Standortbindung für Bäume festsetzt.

## **1.3 Topographie und Baubestand**

Nach der Geologischen Karte von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt, ist im Plangebiet mittlerer Bundsandstein, zu unterst Basisletten sowie eine Talfüllung (Sendelbach) kartiert. Das Baugebiet befindet sich unweit der historischen Hohlmühle (357 m NN) auf einem ziemlich ebenen Terrain.

Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts mit 40 Wohneinheiten durch die Bayerische Landessiedlung erfolgte eine Abkehr vom verdichteten Wohnungsbau zum aufgelockerten und familienfreundlichen Wohnen im Grünen. Diese Bauweise wurde zwischenzeitlich in mehreren Teilbereichen der Hohlmühle umgesetzt.

## 2. Planung

### 2.1 Kenndaten der Planung

|  |                   |
|--|-------------------|
| Größe des Geltungsbereichs:                                  | <b>ca. 1,3 ha</b> |
| Verkehrsberuhigter Bereich:                                  | ca. 0,2 ha        |
| Allgemeines Wohngebiet (WA), Bauland:                        | ca. 0,8 ha        |
| Öffentliche Grünfläche:                                      | ca. 0,1 ha        |
| Öffentliche Straße und Wertstoffsammelstelle                 | ca. 0,2 ha        |
| höchstzulässige Anzahl der Geschosse: I bis II               |                   |
| zulässige Grundflächenzahl: 0,35                             |                   |
| Satteldach 40° +/- 3° (I+SD) oder Pultdach 7 bis 14° (II+PD) |                   |
| Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig                      |                   |
| offene Bauweise  |                   |

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird begrenzt durch:

- den öffentlichen Spielplatz (Flur Nr. 251/136), den Karl-Seeser-Weg die vorhandene Wohnbebauung (Flur Nrn. 251/85 und 251/129) sowie öffentliche Grünfläche im Osten
- landwirtschaftliche Nutzflächen (Flur Nr. 88/10 Teilfläche) und das Landschaftsschutzgebiet "Talau des Sendelbaches und des Tapperts" im Norden
- das Grundstück Hohlmühlallee 53 (Flur Nr. 88/53) im Westen
- die Hohlmühlallee (Flur Nr. 88/13) sowie Grünfläche im Süden (Flur Nr. 88/17)

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern der Gemarkung Oberkonnersreuth (TF = Teilfläche):

251/135 (TF), 183/2 (TF), 88/13 (TF), 88/11 (TF), 251/2, 251/3, 251/4, 251/5, 251/6, 251/7, 251/8, 251/9, 251/10, 251/11, 251/12, 251/13, 251/14, 251/15, 251/16, 251/17, 251/18, 251/19, 251/20, 251/21, 251/22, 251/23, 251/24, 251/25, 251/26, 251/27, 251/28, 251/29, 251/30, 251/31, 251/32, 251/33, 251/34, 251/35, 251/36, 251/37, 251/38, 251/39, 251/40, 251/41, 251/42, 251/43, 251/44, 251/45, 251/46, 251/47, 251/48, 251/49, 251/50, 251/51, 251/52, 251/53, 251/54, 251/55, 251/56, 251/57, 251/58, 251/59, 251/60, 251/61, 251/62, 251/63, 251/64, 251/65, 251/66, 251/67, 251/68, 251/69, 251/70,

251/71, 251/72, 251/73, 251/74, 251/75, 251/76, 251/77, 251/78, 251/79, 251/80, 251/81, 251/82, 251/83, 251/84, 251/86, 251/87, 251/88, 251/89, 251/90, 251/91, 251/92, 251/93, 251/94, 251/95, 251/96, 251/97, 251/98, 251/99, 251/100, 251/101, 251/102, 251/103, 251/104, 251/105, 251/106, 251/107, 251/108, 251/109, 251/110, 251/111, 251/112, 251/113, 251/114 (TF), 251/116, 251/117, 251/118, 251/119, 251/120, 251/121, 251/122, 251/123, 251/124, 251/125.

### 2.3 Verfahren

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 24.04.2013                        | Aufstellungsbeschluss des Stadtrates gem. § 2 Abs. 1 BauGB   |
| 17.05.2013                        | Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7  |
| 27.05. bis einschl.<br>24.06.2013 | Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB            |
| 23.10.2013                        | Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB |
| 22.11.2013                        | Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16   |
| 02.12.2013 bis<br>03.01.2014      | Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB                   |
| 26.03.2014                        | Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB   |
| 25.04.2014                        | Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 vom 25.04.2014 (§ 10 Abs. 3 BauGB)      |

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Bauliche und sonstige Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Art der baulichen Nutzung:

Das Wohnbaugebiet des Planbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind im Geltungsbereich Wohngebäude und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebiets dienen, sowie Nutzungen im kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Sinne. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in dem Baugebiet Räume zulässig (§ 13 BauNVO). Für das der Landschaft zugewandte Baugebiet sollen nur Wohngebäude mit höchstens zwei Wohneinheiten zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung:

Die ein- bis zweigeschossige Bauweise soll sich hinsichtlich der Baumasse und geringeren Baudichte in die landschaftlich geprägte Umgebung einfügen. Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Es gilt die offene Bauweise. Art. 6 BayBO findet Anwendung.

Zulässige GRZ: 0,35

Höchstzulässige Zahl der Geschosse II

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO). Durch Gliederung und Anordnung der Baukörper sollen nach Möglichkeit alle Maßnahmen zur Energieeinsparung bei kosten- und flächensparender Bauweise ausgeschöpft werden. Sofern im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, kann demzufolge zwischen einer giebel- und traufständigen Bebauung gewählt werden.

Durch verminderte Flächeninanspruchnahme und den verkehrsberuhigten Bereich wird eine nachhaltige Wohnbebauung angestrebt. Maßnahmen zur Dachbegrünung, Nutzung der Solarenergie und Regenwassersammlung (Zisternen) sind zulässig und wünschenswert.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 Bay BO):

Die unterschiedlichen Baustrukturen sollen nach dem zugrundeliegenden Gestaltungskonzept der Hohlmühle einen Dialog zwischen Bebauung und Landschaft aufbauen. Die in die ehemaligen Obstwiesen eingebetteten Baufelder sollen klare Übergänge zwischen Gebäude und Freiraum formulieren.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Als Dachform sind bei offener Bauweise

- Satteldächer mit 40 + / - 3° Dachneigung (I + D), Kniestock max. 0,50 m oder
- Pultdächer mit 7 bis 14° Dachneigung (II + PD) - kein Kniestock - zulässig.

Dachaufbauten: Einzelgauben max. 1,50 m breit (stehende Formate)

Die Summe aller Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel darf maximal ein Drittel der gesamten Dachlänge betragen.

Grenzbebauungen dürfen in diesem Baugebiet nicht länger als 6 m sein, um den Luftaustausch im Baugebiet zu fördern.

### **3.2 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**

Die vorhandene Erschließung über den Karl-Seeser-Weg und das öffentliche Grundstück Flur Nr. 251/14 der Gemarkung Oberkonnersreuth wird nördlich des Baugebietes zur Ringstraße erweitert. Hierzu ist ein Teilerwerb des landwirtschaftlich genutzten Weges, Flur Nr. 88/11 der Gemarkung Oberkonnersreuth erfolgt, der in die Planung einbezogen und öffentlich gewidmet werden soll.

Das Fuß- und Radwegenetz wird ergänzt, so dass die östlich und nördlich angrenzenden Grünräume erreichbar sein werden.

Bereits vorhandene Leitungstrassen im Baugebiet sind bei der weiteren Bebauung zu beachten (Leistungsrechte zugunsten der Stadt Bayreuth mit Sicherheitsabstand).

Für das Baugebiet besteht eine Erschließung an den ÖPNV an der Hohlmühlallee.

### **3.3 Grünflächen und Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

Freiflächenkonzept:

Die Versorgung der Bewohner mit wohnungsnahen Freiflächen ist Ziel des Bebauungsplans. Verkehrsberuhigte Erschließungswege (Mischverkehrsfläche) fördern Begegnungen und Kommunikation sowie gegenseitige Achtung im öffentlichen Verkehrsraum. Darüber hinaus besteht eine gemeinschaftliche Freiraumnutzung auf den öffentlichen Kinderspielplätzen im Siedlungsgebiet Hohlmühle, die über Fuß- und Radwege erreichbar sind.

Für die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen sind im Bebauungsplan Bindungen für Bepflanzung zu beachten (z. B. Pflanzgebot).

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Einleitung**

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Es wird auf Kapitel 1.1 verwiesen.

In der Siedlung Hohlmühle sollen siedlungsnaher Freizeit, Erholung, Ressourcen- und Naturschutz im gegenseitigen Einvernehmen miteinander gefördert werden, wobei unterschiedliche Empfindlichkeitszonen zu beachten sind.

### **4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (siehe Tabelle im Anhang)**

SCHUTZGUT BODEN (geringe Erheblichkeit)

Gegenüber den rechtsverbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5/95 TB1 verringert sich der Versiegelungsgrad durch die geplante Bebauung hinsichtlich der Reduzierung der zulässigen GRZ von vormals 0.6 bis zu einer höchstzulässigen GRZ von 0.35.

#### SCHUTZGUT WASSER (geringe Erheblichkeit)

Das Baugebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Als Ausgleich für die Bebauung wurde bereits ein Regenrückhalteteich mit Bepflanzung angelegt. Auf den privaten Verkehrsflächen sind nur versickerungsfähige Bodenbeläge zulässig.

#### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT (geringe Erheblichkeit)

Die klimatischen Auswirkungen sind gegenüber den bisherigen Festsetzungen im B-Plan geringer. Durch die aufgelockerte Bebauung wird der Luftaustausch gefördert.

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (geringe Erheblichkeit)

Auf den im Plangebiet vorhandenen Wiesenflächen ist schon Sukzessivvegetation entstanden, in die durch die Planung eingegriffen wird. Die Vernetzung mit den benachbarten Biotopstrukturen soll durch die integrierte Grünordnungsplanung des Bebauungsplanentwurfs gefördert werden. Keine Verschlechterung zum aktuellen Planungsrecht (Eingriff war schon zulässig).

#### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG / LÄRMIMMISSIONEN) (geringe Erheblichkeit)

Durch eine Verbindung der vorhandenen Stichstraßen am nördlichen Rand des Wohngebietes soll das Baugebiet möglichst wenig durch Ziel- und Quellverkehr belastet werden. Es ist insgesamt eine geringe Erheblichkeit (gegenüber der bisher verbindlichen Planung ein geringerer Eingriff) zu erwarten.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFT (geringe Erheblichkeit)

Die geplante Bebauung schließt an die vorhandenen Baugebiete der Siedlung Hohlmühle im Süden und Osten an und bildet einen neuen nördlichen und westlichen Ortsrand. Eine gute Durchgrünung des Baugebietes soll der ökologischen Einbindung und Vernetzung hier Rechnung tragen.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER (geringe Erheblichkeit)

Die freistehenden, landwirtschaftlichen Anwesen in Ortsrandlage sowie die vorhandene 2- und 3-geschossige Wohnbebauung wurden städtebaulich berücksichtigt.

### **4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Grünland mit Gehölzstrukturen (Sukzession)

### **4.4 Ausgleich**

Im Übergangsbereich zum ökologischen Ausgleichsbereich Lindenhof ist zur Erhöhung einer Pufferwirkung bereits ein breiter Heckenstreifen festgesetzt und angepflanzt worden. Unter Hinweis auf § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht von einem weiteren Ausgleichsflächenbedarf auszugehen, da Eingriffe (in größerem Umfang) bereits vor dieser planerischen Entscheidung (Bebauungsplanänderung) zulässig waren.

### **4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Vormals geplante Nutzungen wie Nahversorgung, Wohnungen für Studenten, sind andernorts erfolgt bzw. vorgesehen, entsprechend der ortsüblichen Nachfrage.

### **4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Hinsichtlich der untersuchten und bewerteten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung / Lärmimmissionen), Landschaft Kultur- und Sachgüter wird sich die Planänderung im Ergebnis nicht nachteilig auf die Siedlungsstruktur auswirken. Durch eine Verbindung der bereits vorhandenen Stichstraßen am nördlichen Rand des Wohngebietes soll das Baugebiet möglichst wenig durch Ziel- und Quellverkehr belastet werden. Die freistehenden landwirtschaftlichen Anwesen in Ortsrandlage sowie die vorhandene 2- und 3-geschossige Wohnbebauung sind städtebaulich berücksichtigt worden. Eine gute Durchgrünung des Baugebietes dient insbesondere auch der Vernetzung mit benachbarten Biotopstrukturen und soll durch die integrierte Grünordnungsplanung innerhalb des Geltungsbereiches

gefördert werden. Auf den privaten Verkehrsflächen sind nur versickerungsfähige Bodenbeläge zulässig.

**5. Auswirkungen der Planung**

Die Erschließungskosten werden - bis auf die Verlegung des Schmutzwasserkanals - von der Hohlmühle Bayreuth GmbH vorfinanziert.

**6. Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013, 174 und

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).

Stadtplanungsamt: