

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5/95 c mit integriertem Grünordnungsplan

"Siedlung Hohlmühle - Teilbereich 4"

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Verfahrensgang, Anlass und Ziel

In der Stadt Bayreuth besteht eine große Nachfrage nach Grundstücken für einen attraktiven Eigenheimbau. Zur Entwicklung eines Wohngebietes wurde der städtebauliche Ideen- und Realisierungswettbewerb „Hohlmühle“ ausgelobt. Der auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses entwickelte Rahmenplan wurde am 22.07.1997 durch den Stadtrat gebilligt.

Aus dem Rahmenplan des Siedlungsmodells wurden zwischenzeitlich drei Bebauungspläne entwickelt:

- Teilbereich 1 5/95
Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser
- Teilbereich 2 5/95 a
Gartenhofhäuser
- Teilbereich 3 5/95 b
Einfamilien- und Doppelhäuser in offener Bauweise;
Kindergarten

Nachdem für die im Bebauungsplan Nr. 5/95 b (Teilbereich 3) ausgewiesenen Einfamilienhäuser eine rege Nachfrage festzustellen ist, wurde beschlossen, im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens auch nördlich der Hohlmühlallee nunmehr **Flächen für eine offene Bauweise** auszuweisen.

Formal umfasst der vorliegende Bebauungsplanentwurf auch folgende Änderungen:

- des Bebauungsplanes Nr. 5/95 a TB 2 (Gartenhofhäuser) wird komplett überplant

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans (4. Teilbereich) umfasst somit die bislang unbebauten Flächen zwischen

- einer Linie ca. 150 m nördlich der Fürsetzer Straße im Süden
- dem Bachlauf des Tappert im Osten
- dem Anwesen Hohlmühle im Norden
- der Geschosswohnhäuser im Osten
- und der Hohlmühlallee im Süd-Osten

Die genaue Abgrenzung ist im Planentwurf vom 11.07.2003, geändert am 01.12.2004 dargestellt.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 5/95 c, TB 4 (TF = Teilfläche):

Gemarkung Oberkonnersreuth

236 TF, 236/13 TF, 247 TF, 248, 249, 250, 251 TF, 251/1 TF, 251/87 TF, 251/114 TF, 251/115, 251/126 TF, 251/127, 251/128, 251/130, 251/131

2. Vorhandene Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth wurde nach den Ergebnissen des Wettbewerbs geändert; die entsprechende Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich wurde am 14.03.97 wirksam.

Der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist somit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit entsprechend § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

An den Geltungsbereich grenzen die Bebauungspläne 5 / 95 (Teilbereich 1) und 5/95 a (Teilbereich 2), der im vorliegenden Verfahren komplett überplant wird (vgl. Pkt. 1.1 dieser Begründung).

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Planung

Das Planungsgebiet wird städtebaulich in **2-Bau-Cluster** gegliedert und mit Ringstraßen von der Hohlmühlallee aus erschlossen.

Durch Grünflächen, die sich in die vorh. Landschafts- und Freiflächenstruktur einbinden, wird der **Übergang zur freien Landschaft** gebildet. Ziel ist den Bewohnern wohnungsnah Freiflächen anzubieten.

Im südlichen Bau-Cluster wird eine öffentliche Grünfläche als **Kinderspielplatz** ausgewiesen.

Die öffentlichen Grünflächen im Norden und entlang des Tappert werden als **naturnahe Rückhalteflächen für Oberflächenwasser** zweckgebunden.

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls räumlich gegliedert:

- Im südlichen Bereich WA 1 unmittelbar an der "Hohlmühlallee" werden Bauflächen für Einzelhäuser in **dreigeschossiger Bauweise III = II + D** - als Höchstmaß festgesetzt.
- Im nördlichen und östlichen Bereich WA 2 werden Bauflächen für Einzelhäuser in **zweigeschossiger Bauweise II = I + D** - als Höchstmaß festgesetzt.
- Als Dachform sind
 Satteldächer SD 38 - 45°
 oder Pultdächer PD 15 - 30°
 vorgesehen.

3.2 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die bereits in den vorliegenden Bebauungsplänen ausgewiesene „Hohlmühlallee“, die im Norden (außerhalb des Geltungsbereichs) an die Universitätsstraße angebunden ist und hierdurch einen optimalen Anschluss des Planungsgebiets an das übergeordnete städtische Straßennetz gewährleistet.

Die Hohlmühlallee mündet – wie im Rahmenplan bereits vorgesehen – im südöstlichen Bereich in die „Fürsetzer Straße“.

Die Hohlmühlallee wird im vorliegenden Bebauungsplan mit beidseitigen Gehwegen ausgewiesen; am Nordrand dieser Straße wird zudem straßenbegleitend ein Grün- und Parkstreifen (Breite 2,5m) vorgesehen.

Zur inneren Erschließung der Wohn-Cluster ist jeweils eine Ringstraße an die Hohlmühlallee angebunden. Diese Erschließungswege (Breite 5,5 m) werden als **verkehrsberuhigter Bereich** ausgewiesen.

Die **fußläufige Anbindung** an die angrenzende **freie Landschaft** ergibt eine zusätzliche Qualität hinsichtlich natur- und landschaftsgebundener Erholung.

4. Grünordnung und ökologischer Ausgleich

4.1 Natur und Landschaft

Auf der überplanten Fläche wird bisher überwiegend intensive landwirtschaftliche Ackernutzung betrieben. Innerhalb des Eingriffsgebietes selbst liegen keine ökologisch wertvollen Landschaftsteile. Der Planungsbereich liegt angrenzend an die Tappertniederung, einem wichtigen Grünzug mit wertvollen Feuchtbiotopen und Gehölzbeständen. Die Fläche des Planungsgebietes selbst hat in diesem Zusammenhang eine nicht unwichtige Bedeutung für den Luftaustausch im Stadtgebiet.

4.2 Bilanzierung Eingriff/Ausgleich auf der Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

4.2.1 Einstufung des Plangebietes nach den vorhandenen Bedeutungen für die Schutzgüter

Das Gebiet ist zum überwiegenden Teil in Kategorie 1 des Leitfadens (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzuordnen, allerdings im oberen Bereich wegen der klimatischen Bedeutung für den Luftaustausch. Lediglich in schmalen Geländestreifen im Übergangsbereich zur Tappertniederung sind in Teilbereichen ungenutzte Wiesenstreifen, punktuelle auch eine kleinflächige Hochstaudenflur mit eutropher Nasswiese vorhanden. In diese höherwertigen Bereiche wird allerdings nicht eingegriffen, diese werden vielmehr in das Gesamtkonzept der neuen Grünzüge einbezogen und aufgewertet.

4.2.2 Grünordnerisches Konzept mit Vermeidungsmaßnahmen und Einstufung der Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere und damit der Kompensationsfaktor kann vermindert werden durch Vermeidungsmaßnahmen und durch das grünordnerische Planungskonzept. Der positive Einfluss auf die einzelnen Schutzgüter wird im folgenden erläutert.

Schutzgut Boden und Wasser

Die Bodenversiegelung wird beschränkt, indem versickerungsfähige Beläge auf den privaten Verkehrsflächen festgesetzt werden. Das Oberflächenwasser wird zum Großteil den Rückhalteflächen im Norden der Grünzone zugeführt. Der Eintrag von Spritzmitteln und Nährstoffen in die vorhandenen Biotope am Tappert durch die bisher angrenzende intensive Ackernutzung entfällt.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Grünzug der Tappertniederung wird durch zusätzlich angegliederte neue Biotopstrukturen zusätzlich aufgewertet.

Zur Durchlässigkeit des Baugebietes für Amphibien, Kleinsäuger wie Igel oder Laufkäfer werden Zaunsockel untersagt.

Es gilt ein generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke, je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Im öffentlichen Straßenraum werden zusätzlich Straßenbäume gepflanzt.

Schutzgut Luft/Klima

Durch eine Bebauung der Ackerflächen sind sicherlich negative Auswirkungen für den Luftaustausch im Grünzug Tappert zu erwarten.

Die im Planungskonzept vorgesehene Grünzone entlang der Tappertniederung und die breiten gliedernden Grünzüge zwischen den einzelnen Baufeldern können diesen Effekt etwas abmildern.

Schutzgut Landschaftsbild sowie Freizeit und Erholung

Die geplanten Bebauung schließt an die vorhandenen bisherigen Bauabschnitte des Neubaugebietes Hohlmühle (Teilbereich 3) an und bildet einen neuen begrünten nördlichen/östlichen Ortsrand. Das Wohnbaugebiet wird durch mehrere in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünstreifen in zwei Baufelder gegliedert. Eine Durchgrünung der Straßenräume wird auch durch Standortbindung von Straßenbäumen, z. T. auch auf den Privatanwesen gewährleistet. Ein Kinderspielplatz wird im zentralen Bereich angelegt.

Die fußläufige Anbindung an die angrenzende freie Landschaft ergibt eine zusätzliche Qualität hinsichtlich natur- und landschaftsgebundener Erholung.

Gewählter Kompensationsfaktor

Der Bereich mit festgelegter GRZ von 0,35 ist grundsätzlich dem Typ B, als Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Nutzungs- und Versiegelungsgrad zuzuordnen. Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors liegt hierzu der Spielraum bei den Faktoren 0,2 bis 0,5.

Wegen der Vermeidungsmaßnahmen des oben erläuterten grünordnerischen Konzeptes, welches u. a. positive Auswirkungen auf die angrenzenden Biotope durch den breiten Puffer an zusätzlichen ökologischen Ausgleichsflächen vorsieht, würde grundsätzlich ein Kompensationsfaktor im unteren Bereich dieser Spanne, etwa von 0,2 bis 0,3 anzuwenden sein. Wegen der Beeinträchtigungen im Bereich des Schutzgutes Klima wird der erhöhte Faktor 0,35 zugrundegelegt, welcher sich genau im mittleren Bereich der vorgegebenen Spanne bewegt.

4.3 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Hinweis: In der Berechnung ist der künftige Teilbereich 5 bereits enthalten!

Berechnung des Eingriffs	Fläche	Kompensations-Faktor bei geringem Nutzungsgrad	Eingriffs-flächenwert
Gesamtfläche Geltungsbereich	85 723 m ²		
Abzüglich der Fläche für Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches	14 390 m ²		
Abzüglich der öffentlichen Grünflächen	11 189 m ²		
Verbleibende Eingriffsfläche	60 144 m ²		
Davon Kategorie 1 als bestehendes Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (die vorhandenen Flächen mittlerer Bedeutung mit einer Fläche von 1 500 m ² liegen nicht in der Eingriffsfläche, sondern werden in die neuen öffentlichen Grünflächen/Ausgleichsflächen einbezogen)	60 144 m ²	0,35	21 050 m ²

4.4 Zugeordnete ökologische Ausgleichsflächen und vorgesehene ökologische Aufwertung

Hinweis: In der Berechnung ist der künftige Teilbereich 5 bereits enthalten!

Lage / Fl.-Nr.	Ziel	Fläche	Aufwertungs-faktor	Ausgleichs-flächenwert
Ökologische Ausgleichsfläche A1 innerhalb des Geltungsbereiches entlang des Grünzugs an der Tappertniederung	Anlage von extensivem Grünland angrenzend an vorhandene Biotope. Dazu flache Geländemulden als naturnahe Rückhaltung und Versickerung/Verdunstung von Oberflächenwasser, unterschiedliche wechselfeuchte und magere Standorte für Hochstaudenfluren oder mageren Gras und Krautfluren. Pflanzung von Gehölzgruppen mit Wildsträuchern, Pflanzung von Einzelbäumen. Der geringeren Aufwertung im Bereich der vorhandenen Flächen mittlerer Bedeutung (1500 m ²) im Bereich der vorhandenen Flächen mittlerer Bedeutung steht eine höherwertige Aufwertung im Bereich der Rückhaltungen (2 200 m ²) gegenüber, somit wird dies in der Berechnung vernachlässigt.	14 390 m ²	Aufwertung im Durchschnitt um 1 Stufe: 1,0	14 390 m ²
Externe ökologische Ausgleichsfläche A2 Flurnummer 72, Bereich Thiergarten	Extensivierung des Grünlandes, Pufferflächen im Umfeld von Feuchtbiotopen, ergänzende Gehölzpflanzungen .		Aufwertung um 1 Stufe: 1,0	6 700 m ²
Summe				21 090 m ²

Der notwendige ökologische Ausgleich von 21 050 m² ist damit rechnerisch erbracht. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Ausgleichsflächen an das LfU, Außenstelle Kulmbach zu melden.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung einschl. künftigen Teilbereich 5

Insgesamt wird eine Nettobaufläche von 51 078 m² mit einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ausgewiesen; hieraus ergibt sich eine maximal überbaubare Wohnbaugebietsfläche von **17 877 m²**.

Der Schwellenwert für die gesetzlich vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) von 20 000 m² überbaubare Fläche insgesamt für Wohnbaugebiete, Industriezonen etc. wird mit dieser Bebauungsplanung somit nicht überschritten.

Eine weitergehende Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

6. Kenndaten der Planung

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca.	66 727 m²
<i>davon</i>		
Wohnbaufläche	ca.	36 705 m ²
Öffentliche Grünfläche davon Spielplatz ca. 1 400 m ²	ca.	21 048 m ²
Straßenverkehrsfläche mit Platzaufweitungen, Begleitgrün und Gehwegen	ca.	8 598 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen Trafostation	ca.	376 m ²
vorgesehene Einfamilienhausparzellen durchschnittliche Grundstücksgröße		62
	ca.	600 m ²
externe Ausgleichsfläche incl. Teilbereich 5 Ökokonto-Teilfläche aus Grundstück Fl.Nr. 72, Gemarkung Thiergarten	ca.	6 700 m ²

Stadtplanungsamt