

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5/95 c mit integriertem Gründordnungsplan

„Siedlung Hohlmühle – Teilbereich 5“

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“ ausgeschrieben. Der auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses entwickelte Rahmenplan wurde am 22.07.1997 durch den Stadtrat gebilligt.

Aus dem Rahmenplan des Siedlungsmodells wurden zwischenzeitlich vier 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
- Teilbereich 4 5/95 c
Einfamilienhäuser in offener Bauweise.

Der Teilbereich 5 wurde beim Satzungsbeschluss zum Teilbereich 4 (am 15.12.2004) herausgenommen, weil damals eine Verlegung der 20 KV-Freileitung noch nicht geklärt werden konnte. Nun ist die Planung einer unterirdischen 20 KV-Leitung abgeschlossen. Das Bauleitplanverfahren Teilbereich 5 kann nun fortgeführt werden.

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für insgesamt 24 Einzelhäuser in zweigeschossiger (22 Häuser) und dreigeschossiger (2 Häuser) Bauweise.

Diese Planung wurde grundsätzlich bereits im Bauleitplanverfahren zum Teilbereich 4 behandelt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet folgende Änderungen bzw. Ergänzungen:

- Geringfügige Änderung in der Darstellung der Baugrenzen,
- Festlegung der Trassenführung für den Bau einer unterirdischen 20 KV-Leitung
- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/95 b TB 3 – südlicher Teil (geringfügige Änderung des Bereiches Bushaltestelle)

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes (5. Teilbereich) ist die bislang unbebauten Flächen südlich des Teilbereichs 4.

Die genaue Abgrenzung ist im Planentwurf vom 22.06.2010 dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Oberkonnersreuth (TF = Teilfläche): 56 TF, 236 TF, 236/3, 236/13 TF.

2. Vorhandene Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth wurde nach den Ergebnissen des Wettbewerbs geändert; die entsprechende Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich wurde am 14.03.1997 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.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Planung

Das Siedlungsgebiet nord-östlich der Hohlmühlallee (Teilbereiche 4 und 5) wird städtebaulich in **drei Bau-Cluster** gegliedert. Der Teilbereich 5 stellt einen dieser Cluster dar, und wird mit einer Ringstraße von der Hohlmühlallee aus erschlossen.

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

Die vorhandene 20 KV-Freileitung mit Betonmasten wird in diesem Bereich zurückgebaut und als unterirdische Leitung in einer neuen Trasse verlegt.

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

- Im nord-westlichen Bereich WA 1 unmittelbar an der „Hohlmühlallee“ werden Bauflächen für Einzelhäuser in **dreigeschossiger Bauweise** III = II + D – als Höchstmaß festgesetzt; als Dachform sind
 - Satteldächer SD 38-45°
 - oder Pultdächer PD 15-30° vorgesehen.
- Im überwiegenden Bereich WA 2 werden Bauflächen für Einzelhäuser in **zweigeschossiger Bauweise** II = I + D – als Höchstmaß festgesetzt, als Dachform ist
 - Satteldach SD 38-45° vorgesehen.

3.2 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die bereits hergestellte „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 im südöstlichen Bereich in die „Fürsetzer Straße“.

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

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für diesen Bebauungsplan wurden für beide Teilbereiche 4 und 5 zusammen bereits im Bauleitplanverfahren zum Teilbereich 4 behandelt.

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 zugrunde gelegt, welcher sich genau im mittleren Bereich der vorgegebenen Spanne bewegt.

4.3 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Hinweis: Die Berechnung gilt für Teilbereich 4 und 5 zusammengefasst!

Berechnung des Eingriffs	Fläche	Kompensationsfaktor bei geringem Nutzungsgrad	Eingriffsflächenwert
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: Die Berechnung gilt für Teilbereich 4 und 5 zusammengefasst!

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 (1.500 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 m²
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 m²
Summe				21.090 m²

Der notwendige ökologische Ausgleich von 21.090 m² ist damit rechnerisch erbracht. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Ausgleichsflächen an das LfU, Außenstelle Kulmbach, zu melden.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den Teilbereich 5 wird eine Nettobaupfläche von 13.900 m² mit einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ausgewiesen; hieraus ergibt sich eine maximal überbaubare Wohnbaugebietsfläche von 4.865 m².

Der Schwellenwert für die gesetzlich vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) von 20.000 m² überbaubare Fläche insgesamt für Wohnbaugebiete, Industriezonen etc., wird mit diesem Bebauungsplan somit nicht überschritten.

Eine weitergehende Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

6. Kenndaten der Planung

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca.	18.050 m ²
<i>davon</i>		
Wohnbaufläche	ca.	13.900 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	1.338 m ²
Straßenverkehrsfläche mit Platzaufwertungen, Begleitgrün und Gehwegen	ca.	2.800 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen Trafostation	ca.	12 m ²
vorgesehene Einfamilienhausparzellen durchschnittliche Grundstücksgröße	ca.	24 580 m ²
externe Ausgleichsfläche Teilbereiche 4 und 5 Ökokonto-Teilfläche aus Grundstück Fl.Nr. 72, Gemarkung Thiergarten	ca.	6.700 m ²

Stadtplanungsamt: