

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 7/05 "Balthasar-Neumann-Straße"

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Mit Vorbescheidantrag vom 04.08.2005 wurde durch die Wohnungsbaugesellschaft Bayreuth mbH die Frage gestellt, ob eine Baulücke an der Balthasar-Neumann-Straße mit einer Wohnanlage (ca. 90 WE) bebaut werden kann.

Die vorgeschlagene Planung entsprach hinsichtlich der Vorgaben des Flächennutzungsplanes (Gemeinbedarfsfläche - Schule) nicht der vorhandenen planungsrechtlichen Situation.

Um eine künftige Bebauung und Nachverdichtung städtebaulich zu ordnen, hat der Stadtrat in der Sitzung am 28.09.2005 die Einleitung der Bauleitverfahren beschlossen.

1.2 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

Im Sinne einer Städtebaulichen Nachverdichtung sieht der vorliegende Bebauungsplanentwurf eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung vor, die sich hinsichtlich der Topographie und Höhenentwicklung der Baukörper in die benachbarte Umgebung einfügt. Im Interesse einer nachhaltigen Stadtentwicklung und aus Gründen des kosten- und flächensparenden Bauens in innenstadtnahen Wohngebieten sollen im Rahmen der Bauleitplanung die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden.

Städtebauliche Gründe für eine Nachverdichtung sind insbesondere

- die Effektivität der Ausnutzung bestehender Infrastruktur
- die Schaffung neuer zukunftsweisender Urbanität im Stadtgebiet
- die Stärkung des "Wohnstandortes Innenstadt"

Durch eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie einer Konzentration der Entwicklung auf den Innenbereich ergeben sich positive Auswirkungen in ökologischer und sozialer Sicht für das gesamte Stadtgebiet.

Das Grundstück besitzt in einer guten integrierten Stadtlage noch ungenutztes Bauflächenpotential.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst folgende Flurnummern (TF = Teilfläche) der Gemarkung Bayreuth: 661, TF 561 und TF 1867/2.

2. Vorhandene Bauleitplanung

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die vorgesehene Bebauung aus Einzelhäusern wird als offene Bauweise definiert. Die Ausrichtung der Wohngebäude ist Süd - Südwest.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung mit zurückgesetztem Dachgeschoss (III + D/IV + D/V + D) festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ ist 0,4.

Als Dachform sind Flachdächer vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Der Stellplatznachweis erfolgt in Form einer übergrünten Tiefgarage. Oberirdische Stellplätze sind nicht geplant. Die Tiefgarage soll in einen öffentlichen Teil für Besucher und einen privaten Teil für die Fahrzeuge der Wohnungseigentümer bzw. –mieter aufgeteilt werden.

3.2 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung mit Pkws erfolgt ausschließlich über die Tiefgarage. Die Wege in der Anlage dienen lediglich als Fuß- und Radwege und Zufahrt für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge. Eine Zufahrt auf das Grundstück ist nicht geplant.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Wie bisher ausgeführt soll dieses Wohngebiet im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung den Bedarf für innenstadtnahen Wohnraum abdecken. Umfang und Art der Bebauung ist unter Ziff. 3 näher bestimmt.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetz ist:

⇒ sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit dieser Nachverdichtung im Innenbereich wird eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen bewirkt.

4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (s. Tabelle)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Darstellung der einzelnen Schutzgüter, deren Wechselwirkungen und die geplanten Maßnahmen erfolgt in tabellarischer Form (s. Tabelle zu 4.2).

<p>Carta der geologischen Karte steht im Bereich des Bebauungsplans mittlerer Burgsandstein an. Unter dem Oberboden folgen kleinräumig wechselnd Sandsteine und Tonsteine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Bodenaushub/-verlagerung, Zwischenlagerung gering 	<p>einer Tiefgarage und von Erschließungswegen werden ca. 80 % der Fläche dauerhaft versiegelt.</p>	<p>mittel</p>	<p>sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z. B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenananteil.</p>
<p>In der Balthasar-Neumannstraße sind Grundwasser-Messstellen vorhanden. Das Grundwasser dürfte gespannt sei. Der Schwankungsbereich liegt bei etwa 2,5 bis 4 m unter GOK. Das Grundwasser ist nicht belastet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Verschmutzung von oberflächennahem Grundwasser und Oberflächenwasser 	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Grundwasserspiegels (verringerte Grundwasserneubildungsrate durch geringeren Anteil des versickernden Regenwasser) und der Grundwasserfließrichtung 	<p>mittel</p>	<ul style="list-style-type: none"> Im Rahmen der Baugrubenbegutachtung ist darzulegen, welche baulichen Vorkehrungen im Hinblick auf das Grundwasser zu treffen sind.
<p>Der für die Bebauung vorgesehene Bereich ist fast ausschließlich von bestehender Wohnbebauung umgeben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhte Luftverschmutzung durch Bautätigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> Entlüftung der Garage 	<p>gering</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Ablüftung der Tiefgaragenentlüftung wird über Dach in den freien Windstrom geführt.
<p>Die Grundstücksfläche besteht überwiegend aus einer Ackerfläche. Im nordöstlichen Bereich befinden sich mehrere Obstbaumreihen, an den Grundstücksgrenzen große, erhaltenswerte Laubbäume. Das Grundstück kann als Tritteinbiotope zwischen dem Grünbereich entlang des Aubachs und dem Hofgarten angesehen werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Gefährdung erhaltenswerter Vegetationsbestände trotz Sicherungsmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> Verringertes Nahrungsangebot für Tiere durch Verkleinerung/Wegfall von Freiflächen (Landwirtschaftsflächen/Brachflächen) 	<p>mittel</p>	<ul style="list-style-type: none"> Schutzmaßnahmen für Bäume bei der Bauausführung. Auf externer Ausgleichsfläche <ul style="list-style-type: none"> Umwandlung eines Ackers in extensives Grünland Anpflanzung und Pflege von Obstbaumhochstämmen.
<p>Die brachliegende Ackerfläche stand für Erholungszwecke nicht zur Verfügung. Der Bauort befindet sich nicht im Einflussbereich stark befahrener Straßen. Die Verkehrsbelastung auf der Balthasar-Neumannstraße ist nach dem aktuellen Verkehrsentwicklungsplan vergleichsweise gering.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhte Lärmentwicklung durch Bautätigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> keine 	<p>nicht betroffen</p>	<p>keine</p>
<p>Durch seine Lage im Stadtzentrum ist diese Fläche nicht landschaftsbildprägend.</p>	<p>keine</p>	<p>keine</p>	<p>nicht betroffen</p>	<p>keine</p>
<p>Die nordöstliche Grenze</p>	<p>keine</p>	<ul style="list-style-type: none"> Negativer Effekt auf die Wirkung 	<p>keine</p>	<p>keine</p>

4.3. Ökologische Ausgleichsfläche

Der Bebauungsplan stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Für den rückwärtigen Grundstücksteil, der nicht nach § 34 BauGB bebaubar war, ist ein ökologischer Ausgleich erforderlich. Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens ("Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft") wie folgt erstellt worden:

4.3.1 Bestandsaufnahme

Ackerfläche \triangleq Gebiet geringer Bedeutung > Kategorie I

Obstwiese mit Baumbestand \triangleq Gebiet mittlerer Bedeutung > Kategorie II

4.3.2 Erfassen der Auswirkungen

Eingriffsschwere - hoher Versiegelungsgrad ~ 80 %)
 - geringe Vermeidungsmaßnahmen) Typ A

4.3.3 Ermittlung der Ausgleichsfläche

Beeinträchtigungsintensität/Kompensationsfaktor

- Ackerland: A I > 0,5
- Obstwiese: A II > 0,85

ausgleichsrelevante Flächen

- Ackerland: $4\,604 \times 0,5 = 2\,302 \text{ m}^2$
- Obstwiese: $1\,896 \times 0,85 = 1\,611 \text{ m}^2$

Ausgleichsfläche: $\cong 3\,900 \text{ m}^2$

4.3.4 Gewählte Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf externen Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Bayreuth. Auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 51 und 52 (Gemarkung Thiergarten), sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Umwandlung des Ackers in extensives Grünland,
- extensive Nutzung des künftigen Grünlandes,

- Anpflanzung und Pflege von Obstbaumhochstämmen (straßenbegleitende Bepflanzung)

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeit

Im Rahmen der Entwurfsphase wurden Planungen mit höherer Baudichte geprüft.

Nach Prüfung verschiedener Erschließungskonzepte wurde der primären Erschließung über die Tiefgarage der Vorzug gegeben.

Die Freiflächen werden als Parkanlage, frei von Autoverkehr, gestaltet.

4.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerischen Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

4.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch das geplante Wohngebiet wird noch ungenutzte Baufläche in gut integrierter Stadtlage aktiviert.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Der bauliche Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich kompensiert.

5. Kenndaten der Planung

Allgemeines Wohngebiet:	8.668,25 m ²
Straßenverkehrsfläche:	257,43 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	1.690,52 m ²
öffentlicher Fuß- und Radweg:	<u>287,06 m²</u>
<u>Gesamtfläche Geltungsbereich:</u>	<u>10.903,26 m²</u>

geplante Bebauung:

2 Mehrfamilienhäuser	4-geschossig	III + D
3 Mehrfamilienhäuser	5-geschossig	IV + D
2 Mehrfamilienhäuser	6-geschossig	V + D

externe Ausgleichsfläche:

Teilflächen Flurstück Nr. 51 und 52 (Gemarkung Thiergarten)

Gesamtfläche:	<u>3.721 m²</u>
---------------	----------------------------

Stadtplanungsamt: