

Bebauungsplan Nr. 2/14 TB 2
"Scheffelstraße / Am Mühlgraben"
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 4/72 und Nr. 4/80)

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 03.04.2018, zuletzt geändert am 18.04.2018

1. Zur Planaufstellung
1.1 Veranlassung und Planziel

Die Flurstücke mit den Nummern 1583, 1582/2, 1587, 1586 und 1586/2 (jeweils Gmkg. Bayreuth) werden aktuell als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth ist eine perspektivische Verwertung als Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen zu entnehmen.

Bereits im FNP von 1959 wurde diese stadtplanerische Zielsetzung dargestellt und in den 1970er Jahren über den rechtsverbindlichen, unqualifizierten Bebauungsplan Nr. 4/72 gesichert. Eine entsprechende Entwicklung konnte aufgrund fehlender Zustimmung seitens der Grundstückseigentümer vor Einleitung des vorliegenden Verfahrens nicht umgesetzt werden. Die Grundstückseigentümer sind aktuell ebenfalls an einer weiteren baulichen Verwertung der Flächen interessiert, so dass stadtplanerisch großflächige Innenentwicklungspotenziale umsetzbar erscheinen.

Die Flächen im Kreuzungsbereich Scheffelstraße / Am Mühlgraben sollen als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden, um an diesem Standort verschiedene Nutzungen mit Gewinn für den Stadtteil Kreuz zu ermöglichen. Beispielsweise sind qualitative Ergänzungen des Nutzungsmixes im bestehenden Nahversorgungszentrum Kreuz / Scheffelstraße (vgl. Nahversorgungskonzept der Stadt Bayreuth), ergänzende soziale Infrastruktureinrichtungen oder aber Wohnnutzungen denkbar. Hierzu wurden die relevanten Teilflächen der Flurstücksnummer 1587, Gemarkung Bayreuth, bereits über das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 13 „Bereich Scheffelstraße“ umgewidmet. Die Genehmigung der FNP-Änderung durch

die Regierung von Oberfranken erfolgte gem. § 6 BauGB mit Schreiben vom 10.08.2017 (Bekanntmachung des Wirksamwerdens am 01.09.2017).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über zwei Anschlüsse an die vorhandenen Infrastrukturen der Preuschwitzer Straße (Erschließungsstich mit Wendehammer zur Straße „Rabenstein“) und der Straße „Am Mühlgraben“ erfolgen. Teilweise sollen die neuen Bauflächen „Am Mühlgraben“ direkt von der Straße anfahrbar sein. Auf diese Weise wird eine städtebaulich verträgliche Verteilung der induzierten Mehrverkehre aus den Flächenentwicklungen gewährleistet. Über eine Vernetzung der neuen Fuß- und Radwege im Plangebiet mit Anschlüssen an die vorhandenen Verkehrswege der direkten Umgebung wird zur Förderung der Nahmobilität eine hohe Durchlässigkeit des Gebietes, insbesondere in Bezug zur östlich gelegenen Kleingartenanlage sowie ins Kreuz und die untere Herzoghöhe, ermöglicht. Weiterhin wird eine optimale Einbindung der Neubauflächen in den Bestand sowie die Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote im direkten Umfeld gesichert.

Im bisherigen Bauleitplanverfahren wurden umfangreiche schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, um den Schutzansprüchen der neuen Flächennutzungen gegenüber Verkehrsemissionen der Scheffelstraße und den Bestandssportanlagen (BTS, Postsport) Rechnung zu tragen. Als Ergebnis dieser schalltechnischen Untersuchungen werden passive Maßnahmen des Schallschutzes an der künftigen Bebauung (z.B. Schallschutzfenster, verglaste Balkone / Wintergärten, Schallschutzvorbauten) erforderlich und aktive Maßnahmen zur Befriedung von sensiblen Außenbereichen umzusetzen sein. Zur Erfüllung des Prinzips der gegenseitigen Rücksichtnahme sind seitens des BTS ebenfalls betriebliche Maßnahmen (z.B. Verwendung eines veränderten Beschallungsanlagenkonzeptes mit kleineren Boxen und Starttechnik mit Schalldämpfer) bei Sonderveranstaltungen (wie Meisterschaften) zu ergreifen. Hier fand eine enge Einbindung von allen Beteiligten im Verfahren statt, entsprechende Maßnahmen wurden abgestimmt.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (durch das Büro BASIC) wurde die Möglichkeit einer planerischen Konfliktbewältigung der Immissionsschutzproblematik nachgewiesen.

Ein ökologischer Ausgleich ist erforderlich und wird auf externen Flächen im Stadtgebiet Bayreuth vorgesehen (Ökokonto). Hierzu sind ökologische Maßnahmen auf dem Flurstück mit der Nummer 88/112, Gemarkung Oberkonnersreuth vorgesehen.

Ziel der ökologischen Maßnahmen ist die Entwicklung einer naturnahen Gestaltung des Aubachverlaufes durch Entfernung der Gewässerverrohrung auf einer Länge von ca. 50 m. Zusätzlich sind die Aufweitung des

Gewässers auf einer Länge von ca. 10 m, das Zulassen von Seitenentwicklung durch Eigendynamik und die Förderung standortheimischer Gehölze vorgesehen.

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Eichelacker. Die gültige Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Der aktuell wirksame FNP mit integriertem Landschaftsplan stellt auf den Flächen im Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ dar. Außerdem stellt der FNP entlang der Scheffelstraße „Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)“ dar.

Der rechtsverbindliche, nicht qualifizierte Bebauungsplan Nr. 4/72 „Scheffel- / Hoffmann-von-Fallerslebenstraße“ setzt für die relevanten Flurstücke des Geltungsbereiches „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

Lediglich für die Flächen der Flurstücksnummern 1586 TF, 1568/2 und 1588/9 liegt kein Bebauungsplan vor.

1.3 Topographie und Baubestand

Das Gelände fällt von Norden nach Süden bzw. Südosten (351 m ü. NN bis 340 m ü. NN) ab.

Die relevanten Flächen wurden bisher als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im südöstlichen Teilbereich (Am Mühlgraben 12) befindet sich ein Gebäude mit Wohnnutzungen.

2 Planung

2.1 Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 2,25 ha
Flächen der Zweckbestimmung allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 1,2 ha
Flächen der Zweckbestimmung Mischgebiet (MI)	ca. 0,3 ha
Überbaubare Fläche (innerhalb der Baugrenzen):	ca. 1,0 ha
Verkehrsflächen:	ca. 0,6 ha
- davon verkehrsberuhigter Bereich	ca. 1.400 m ²
- davon Straßenverkehrsfläche	ca. 2.200 m ²
- davon Radweg	ca. 300 m ²
- davon Fußweg	ca. 800 m ²
- davon Fuß-/Radweg	ca. 1.000 m ²
Öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün:	ca. 0,15 ha
- davon öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün	ca. 1.100 m ²
- davon Spielplatz	ca. 320 m ²
Externe Ausgleichsflächen	ca. 9.021 m ²

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird begrenzt durch

- die künftige Bebauung im Bereich Preuschwitzer Straße / Scheffelstraße im Norden (Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2/14 TB1),
- die allgemeine Wohnbebauung Rabenstein und die „Kleingartenkolonie 99 Gärten“ im Nordosten / Osten,
- die Straße und Wohnbebauung entlang „Am Mühlgraben“ im Südosten und Süden,
- die Scheffelstraße im Westen sowie
- die Flurstücksflächen der externen Ausgleichsmaßnahmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/14 TB2 „Scheffelstraße / Am Mühlgraben“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 4/72 und Nr. 4/80) umfasst die Flächen folgender Flurstücksnummern (TF = Teilfläche): 1582/1 TF, 1582/2, 1583, 1583/1 TF, 1583/5, 1586, 1586/2, 1586/3, 1587, 1588 TF, 1588/7, 1588/8 und 1588/9, jeweils Gemarkung. Bayreuth, und das Flurstück der externen Ausgleichsfläche mit der Nr. 88/112 der Gemarkung Oberkonnersreuth.

2.3 Verfahrensstand

- 26.03.2014** Aufstellungsbeschluss Stadtrat gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Zustimmung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (B-Planverfahren Nr. 2/14; umfasste die heutigen Teilbereiche 1+2).
- 28.04. – 26.05.2014** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (B-Planverfahren Nr. 2/14; umfasste die heutigen Teilbereiche 1+2).
- 28.09.2016** Aufgrund von unterschiedlichen planerischen Rahmenbedingungen und Abwägungsbelangen im Planungsgebiet hat der Stadtrat eine Fortführung des bisherigen Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/14 „Scheffelstraße / Am Mühlgraben“ in zwei Teilbereichen mit jeweils differenziertem zeitlichem Verfahrenfortgang beschlossen.
- 25.04.2018** Zustimmung des Stadtrates zur Planung und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Teilbereich 2)
- 18.05.2018** Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 7 (2018)
- 28.05.2018 - 28.06.2018** Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Teilbereich 2).

3 Planinhalt

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 4 BauNVO werden die Wohnbauflächen (WA1 und WA2) des Geltungsbereiches als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Eine Teilfläche des Flurstückes mit der Nummer 1587 (MI) wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans, aufgrund der damit induzierten Mehrverkehre, aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung weiterer nicht gewünschter Immissionen und sonstiger negativer Begleiterscheinungen unzulässig. Außerdem wird auf das bestehende Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Bayreuth verwiesen.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im WA 1 durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und maximal zulässigen zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss oder alternativem Staffelgeschoss beschränkt.

Entlang der Straße „Am Mühlgraben“ ist eine bauliche Entwicklung mit maximal zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss oder alternativem Staffelgeschoss (SG) städtebaulich verträglich. Diese Festsetzung gewährleistet die verträgliche Einfügung der Neubebauung in die vorhandene Bebauung entlang der Nordseite des Straßenzuges.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im WA 2 durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und maximal zulässigen drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss oder alternativem Staffelgeschoss beschränkt.

Aufgrund der Lage und der bereits vorhandenen Bebauung an der Westseite der Scheffelstraße ist eine höhere bauliche Verdichtung mit entsprechender Höhenentwicklung, mit bis zu 3 Vollgeschossen plus Dachgeschoss bzw. alternativem Staffelgeschoss, städtebaulich verträglich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im MI durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die maximal zulässige Geschossflä-

chenzahl (GFZ) von 1,2 und maximal zulässigen drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss oder alternativem Staffelgeschoss beschränkt.

Geländeänderungen, die mehr als plus oder minus 2 Meter betragen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Dies dient zur Sicherung und Wahrung der vorhandenen topografischen Verhältnisse. Neue bauliche Anlagen sollen sich an den vorliegenden Höhenentwicklungen orientieren.

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

Im Geltungsbereich ist entsprechend der Planzeichnung die geschlossene Bauweise im WA2 zulässig. Für den Bereich des MI wird keine Bauweise festgesetzt, um sowohl die offene, als auch die geschlossene Bauweise flexibel zu ermöglichen. Entlang der Straße „Am Mühlgraben“ sind Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig, die die baulichen Strukturen im weiteren östlichen Verlauf der Straße Am Mühlgraben aufgreifen.

Die überbaubaren Flurstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Dies dient der Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung, Verringerung der Versiegelung und soll ausreichend begrünte Freiflächen sichern. Mit großzügig festgesetzten Baugrenzen sollen nachhaltig ausreichend Entwicklungs- und Planungsspielraum für verschiedene WA- und MI-verträgliche Nutzungen ermöglicht werden.

Gemäß den Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 der BayBO, um ausreichend Freiflächen zwischen baulichen Anlagen zu sichern, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

3.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO); Sonstige Planzeichen

Flachdächer dürfen eine maximale Dachneigung von 3 Grad nicht überschreiten. Pultdächer sind bis zu einer Maximaldachneigung von 7 Grad zulässig. Diese (FD und PD) sind, ebenso wie Garagendächer, zwingend zur Verbesserung des Mikroklimas im Quartier zu begrünen.

Satteldächer sind mit einer Dachneigung zwischen 30 Grad und 38 Grad zulässig, wobei ein Kniestock bei der Errichtung dieser Dachform nicht zulässig ist.

Staffelgeschosse sind umlaufend mindestens 1,5 Meter von der Außenwand einzurücken, damit diese städtebauliche Maßnahme im obersten Geschoss räumlich erkennbar und wirksam wird. Diese Regelung ent-

spricht der stadtweit grundsätzlichen Regelung für Staffelgeschosse. Staffelgeschosse dürfen max. 2/3 der Grundfläche der baulichen Anlage nicht überschreiten.

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

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei voneinander getrennte Anschlüsse an das bestehende Straßennetz der Stadt Bayreuth. Der Bereich des WA2 (mit Tiefgarage) wird über einen vorhandenen Stich mit Wendehammer an die Preuschwitzer Straße / Rabenstein angeschlossen. Die Hauptflächen des WA1 und MI (Tiefgarage) werden über die Straße „Am Mühlgraben“ erschlossen. Die neue, südlich in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraße (parallel zur Straße Am Mühlgraben) wird als verkehrsberuhigter Bereich planungsrechtlich festgesetzt und wird entlang der Südseite der Kleingartenanlage in einen Wendehammer geführt. Neue öffentliche Stellplätze sind in Verlängerung des nördlichen Bestandswendehammers im Bereich „Rabenstein“ und entlang des verkehrsberuhigten Bereiches festgesetzt.

Diese Aufteilung der Verkehrserschließung erfolgt bewusst mit dem Ziel Durchgangsverkehre auf der städtebaulich sensiblen, internen Erschließung zu verhindern und die städtebaulich an dieser Stelle bedeutsamen Grün- und Freiflächenbereiche sowie die geplanten, neuen Spielplatzflächen zu schützen. Aufgrund der verkehrlichen Belastungen auf der Schefelstraße stellt diese Verkehrsberuhigung im Quartier eine zentrale verkehrliche und städtebauliche Maßnahme zur Schaffung von quartiersinternen Freizeit- und Erholungsbereichen dar.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht zudem die Befahrbarkeit des internen Fuß- und Radweges für Fahrzeuge der Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung vor, die über entsprechende technische Vorkehrungen zu gewährleisten ist. Hier sind zum Beispiel „Absperropoller“ mit Klapp- und Schließfunktion (Dreikantschlüssel) eine Umsetzungsmöglichkeit. Weitere Optionen, wie automatisch versenkbare Poller können in der weiteren Ausbau- und Umsetzungsplanung (im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren) auf Ihre technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit geprüft werden. Außerdem handelt es sich bei dieser Maßnahme um eine verkehrsrechtliche Regelung, die im Zuge der Umsetzung einer verkehrsrechtlichen Anordnung durch die Straßenverkehrsbehörde bedarf.

Die Pkw-Stellplatzflächen, Garagen und Tiefgaragenflächen werden mittels Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzt. Zu- und Abfahrten werden, wo zwingend aus verkehrsplanerischen Gründen erforderlich, ebenfalls festgesetzt. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zu-

lässig, da Stellplätze zur Gewährleistung einer größeren baulichen Flexibilität nicht für alle Baufelder festgesetzt wurden. Bauliche Stellplatzanlagen wie Carports und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Zur Minimierung der Versiegelung und Erhaltung der Grundwasserneubildung bzw. Vermeidung von Abflussverschärfungen im städtischen Kanalnetz müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Stellplätze und Pkw-Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenteil) herzustellen. Tiefgaragen sind mit einer Mindestüberdeckung von 80 cm herzustellen, damit Grünordnungsmaßnahmen und Neupflanzungen mit der erforderlichen Qualität nachhaltig Bestand haben.

Straßenverkehrsflächen und Fußwege sind zur besseren Unterscheidbarkeit der Flächen für die jeweiligen Verkehrsträger und Verkehrsarten gesondert ausgewiesen. Maßgeblich ist zur Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen von den privaten Grundstücksbereichen die ebenfalls festgesetzte Straßenbegrenzungslinie.

3.5 Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im nördlichen Planungsbereich wird ein Standort zur Müllentsorgung festgesetzt. Dieser soll als Ersatzstandort für den bisher nördlich des Wendehammers bestehenden, aber entfallenen Müllsammelplatz dienen und ist für den Entsorgungsbetrieb von der Straße am Rabenstein aus direkt erreichbar.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mehrere Teilflächen als „Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen“ festgesetzt, die zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraums genutzt werden sollen.

Im östlichen Bereich, zwischen den rückwärtigen Baufeldern des WA1 wird ein Spielplatz festgesetzt, der zur Befriedigung derartiger Flächenbedarfe aus den neuen Wohnnutzungen dient. Dieser befindet sich im geschützten Bereich abseits der Scheffelstraße und bietet somit die Möglichkeit einer guten Nutzbarkeit durch die künftigen Bewohner des neuen Quartiers.

Ein ökologischer Ausgleich ist erforderlich und wird auf externen Flächen im Stadtgebiet Bayreuth vorgesehen (Ökokonto). Hierzu sind ökologische

Maßnahmen auf dem Flurstück mit der Nummer 88/112, Gemarkung Oberkonnersreuth vorgesehen.

Ziel der ökologischen Maßnahmen ist die Entwicklung einer naturnahen Gestaltung des Aubachverlaufes durch Entfernung der Gewässerverrohrung auf ca. 50 m. Zusätzlich sind die Aufweitung des Gewässers auf einer Länge von ca. 10 m, das Zulassen von Seitenentwicklung durch Eindynamik und die Förderung standortheimischer Gehölze vorgesehen. Die Zuordnung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen erfolgt gem. Eingriffs- und Ausgleichsflächenplan Scheffelstraße / Am Mühlgraben TB2 vom 03.04.2018, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

3.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der östlichen Straßenseite der Scheffelstraße befinden sich im Bestand zahlreiche Baumstandorte (Baumallee, Standorte nicht eingemessen). Diese Bäume prägen den Straßenraum maßgeblich und sind u.a. aus diesem Grund als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt.

Zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse im Planbereich ist pro 400qm Grundstücksfläche ein großkroniger, einheimischer Laubbaum, in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth zu pflanzen.

3.8 Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der möglichen baulichen Entwicklung wird aus städtebaulichen Gründen weitestgehend verzichtet, da diese die künftige Bebauung zu sehr einschränken und dominieren würde.

Die Errichtung einer durchgehenden Lärmschutzwand, als mögliche aktive Schallschutzmaßnahme, würde negative städtebauliche Auswirkungen für die geplante Neubebauung und die Bestandsbebauung an der westlichen Scheffelstraßenseite verursachen. Dies würde zu einer starken visuellen Einschränkung des gesamten Straßenraumes führen. Aus diesem Grund sind lediglich die sensiblen Außenbereiche der neuen Nutzungen über geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

Die zur Scheffelstraße und Am Mühlgraben orientierten Fassaden und Gebäudeteile befinden sich im Lärmeinwirkungsbereich des Straßenverkehrs des jeweilig relevanten Straßenabschnittes.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, unter Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) Tags / 45 dB(A) nachts) und für Mischgebiete (60 dB(A) Tags / 50 dB(A) nachts), sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (z. B. Aufenthaltsräume, Schlafräume) technische Vorkehrungen nach DIN 4109 vom November 1989 (Schallschutz im Hochbau) zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen. Be- und Entlüftungseinrichtungen sind zur lärmzugewandten Seite mit technischen Vorkehrungen nach DIN 4109 vom November 1989 (Schallschutz im Hochbau) zum Schutz vor Außenlärm zu versehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Lärmpegelbereiche einzelner Fassaden sind gemäß „Schalltechnischer Bericht der FA. BASIC Bayreuth vom 15.08.2016 in Verbindung mit DIN 4109, Tabelle 8 vom November 1989:

- die Westfassaden entlang der Scheffelstraße (WA2 und MI) befinden sich im Lärmpegelbereich V 71-75 dB(A),
- die Nordfassaden und Südfassaden des MI und WA2 befinden sich im Lärmpegelbereich IV 66-70 dB(A),
- die Ostfassaden des MI und WA2 befinden sich im Lärmpegelbereich III 61-65 dB(A),
- die Südfassaden des WA1 (außer den Baufeldern östlich des WA2) befinden sich im Lärmpegelbereich III 61-65 dB(A),
- die Nordfassaden, Ostfassade und Westfassaden des WA1 befinden sich im Lärmpegelbereich II 56-60 dB(A),
- die umlaufenden Fassaden der Baufelder des WA1, östlich des WA2, befinden sich im Lärmpegelbereich II 56-60 dB(A).

In Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung sind die gemäß DIN 4109, Tabellen 8 und 9 vom November 1989 geforderten Schalldämmmaße für Außenbauteile herzustellen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Aufenthalts- und Erholungsbereiche im Außenbereich sind auf den jeweiligen Grundstückflächen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 vorzusehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

3.9 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wird für die Baugrundstücke eine maximale Regenwasserableitung in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche festgesetzt. Die maximale Drosselabflussspende beträgt demnach 70l/s*ha Grundstücksfläche in den städtischen Mischwasserkanal. Auf den Baugrundstücken sind zudem Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (wie z.B. Stauraumkanal) durch den Bauherren auf dem privaten Grundstück vorzusehen.

Diese Festsetzung wurde in enger Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Bayreuth in den Bebauungsplan aufgenommen und dient der Sicherstellung der Funktion der städtischen Kanalinfrastrukturen gemäß des Generalentwässerungsplans der Stadt Bayreuth. Der Nachweis entsprechender Maßnahmen zur Begrenzung der Drosselabflussspende erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Der Umweltbericht (integrierte Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht ebenfalls den Anforderungen des 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 der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Die Flurstücke mit den Nummern 1583, 1582/2, 1587, 1586 und 1586/2 (jeweils Gmkg. Bayreuth) werden aktuell als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth ist eine perspektivische städtebauliche Nutzung als Wohnbauflächen / gemischte Baufläche zu entnehmen. Stadtplanerisch besteht aktuell, im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern, die Möglichkeit mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes großflächige Innenentwicklungspotenziale an einem städtebaulich integrierten Standort zu verwirklichen.

Die Flächen im Kreuzungsbereich Scheffelstraße / Am Mühlgraben sollen als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden, um entsprechende qualitative Versorgungseinrichtungen und zulässige gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Hierzu wurden die relevanten Teilflächen der Flurstücksnummer 1587, Gemarkung Bayreuth, bereits über das Flächennutzungs-

planänderungsverfahren Nr. 13 „Bereich Scheffelstraße“ umgewidmet. Die Genehmigung der FNP-Änderung durch die Regierung von Oberfranken erfolgte gem. § 6 BauGB mit Schreiben vom 10.08.2017 (Bekanntmachung des Wirksamwerdens am 01.09.2017).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über zwei Anschlüsse an die vorhandenen Infrastrukturen der Preuschwitzer Straße (Erschließungsstich mit Wendehammer zur Straße „Rabenstein“) und der Straße „Am Mühlgraben“ erfolgen. Teilweise sollen die neuen Bauflächen „Am Mühlgraben“ direkt von der Straße anfahrbar sein. Auf diese Weise wird eine städtebaulich verträgliche Verteilung der induzierten Verkehre aus den neuen Flächenentwicklungen gewährleistet.

Im Bauleitplanverfahren wurden umfangreiche schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, um den Schutzansprüchen der neuen Wohnbebauung gegenüber Verkehrsemissionen der Scheffelstraße und den Bestandssportanlagen (BTS, Postsport) Rechnung zu tragen. Als Ergebnis dieser schalltechnischen Untersuchungen werden passive Maßnahmen des Schallschutzes an der künftigen Bebauung (z.B. mittels Schallschutzfenster, verglaste Balkone / Wintergärten, Schallschutzvorbauten, technische Lüftungseinrichtungen) erforderlich und aktive Maßnahmen zur Befriedung von sensiblen Außenbereichen umzusetzen sein. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde die Möglichkeit einer planerischen Konfliktbewältigung der Immissionsschutzproblematik somit nachgewiesen.

Ein ökologischer Ausgleich ist erforderlich und wird auf externen Flächen im Stadtgebiet Bayreuth vorgesehen (Ökokonto). Hierzu sind ökologische Maßnahmen auf dem Flurstück mit der Nummer 88/112, Gemarkung Oberkonnersreuth vorgesehen.

Ziel der ökologischen Maßnahmen ist die Entwicklung einer naturnahen Gestaltung des Aubachverlaufes durch Entfernung der Gewässerverrohrung auf einer Länge von ca. 50 m. Zusätzlich sind die Aufweitung des Gewässers auf einer Länge von ca. 10 m, das Zulassen von Seitenentwicklung durch Eigendynamik und die Förderung standortheimischer Gehölze vorgesehen.

4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgestellten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Im Verfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, der Naturschutzgesetze, des Immissionsschutzgesetzes und die Bayerische Bauordnung zu berücksichtigen.

Die aktuell geplanten Entwicklungsflächen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens wurden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Mensch (Lärm, Erholung), Landschaft, Kultur- und Sachgüter einer Bewertung unterzogen.

Die Nutzung der Flächen für gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen ist aufgrund der städtebaulich integrierten Lage im Stadtgebiet, im Stadtteil Kreuz, als besonders geeignet zu bewerten.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist:

= sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie die Nutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung.

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (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).

4.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Basisszenario:

Die verfahrensgegenständlichen Flächen dienen zurzeit als Ackerland mit landwirtschaftlicher Nutzung. Entlang der westlichen und südlichen Bebauungsplanflächen befindet sich Baumbewuchs. Im südöstlichen Teilbereich ist ein Bestandsgebäude mit Wohnnutzung vorhanden. Die Flächen erfüllen im Bestand als Ackerland keine hochwertigen städtebaulichen Funktionen. Sie sind als zentrumsnahe und städtebaulich integrierte private Grün- bzw. Landwirtschaftsfläche zu bezeichnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind im Planareal aufgrund des aktuell rechtsverbindlichen nicht qualifizierten Bebauungsplans (gem. § 30 Abs. 3 BauGB) Nr. 4/72, der u.a. keine ausreichenden Festsetzungen über die innere Erschließung des Baugebietes trifft, aktive städtebauliche und planungsrechtliche Steuerungen zukünftiger Projektplanungen an diesem städtebaulich integrierten Standort schwierig. Ohne planungsrechtlich eindeutige Vorgaben, wie im vorliegenden Bebauungsplanentwurf, können unerwünschte negative Auswirkungen für die Planflächen und das direkte städtebauliche Umfeld langfristig nicht ausgeschlossen werden.

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Planungsszenario)

Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes wird zukünftig eine städtebaulich integrierte und umfeldverträgliche Nutzung als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet gesteuert und im Bauleitplanverfahren können alle relevanten Belange umfassend eingebracht und berücksichtigt werden.

Die zukünftige, planungsrechtlich zulässige Versiegelung von Flächen soll durch Beschränkung der max. zulässigen GRZ auf 0,4 bzw. 0,6 verringert und so eine städtebaulich verträgliche Bodennutzung erreicht werden, die sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügt. Hierzu trägt auch die Beschränkung der max. zulässigen GFZ auf 0,8 bzw. 1,2 mit einer differenzierten, an den örtlichen Gegebenheiten orientierten und städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung zukünftiger baulicher Anlagen, bei.

4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung sowie geplante Überwachungsmaßnahmen sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Ein ökologischer Ausgleich ist erforderlich und wird auf externen Flächen im Stadtgebiet Bayreuth vorgesehen (Ökokonto). Hierzu sind ökologische Maßnahmen auf dem Flurstück mit der Nummer 88/112, Gemarkung Oberkonnersreuth vorgesehen.

Ziel der ökologischen Maßnahmen ist die Entwicklung einer naturnahen Gestaltung des Aubachverlaufes durch Entfernung der Gewässerverrohrung auf einer Länge von ca. 50 m. Zusätzlich sind die Aufweitung des Gewässers auf einer Länge von ca. 10 m, das Zulassen von Seitenentwicklung durch Eigendynamik und die Förderung standortheimischer Gehölze vorgesehen.

4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den gegenständlichen Flächen des Bebauungsplanverfahrens handelt es sich maßgeblich um einen Bereich mit Entwicklungsmöglichkeiten für nicht störende gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen in einer städtebaulich integrierten Lage mit hohem Innenentwicklungspotenzial.

Im Verfahren wurden unterschiedliche Planungs- und Bauungsalternativen mit verschiedener baulicher Verdichtung (im südlichen Bereich) sowie

alternative Erschließungsvarianten (zentraler Erschließungsstich bei geteilten Baufeldern im südlichen Teilbereich gem. Planstand aus der frühzeitigen Beteiligung) geprüft.

Der aktuell vorliegende Bebauungsplanentwurf stellt die aus fachlicher Sicht, unter Berücksichtigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zielführendste und nachhaltigste Variante dar. Aufgrund großzügiger Baugrenzen werden weitere bauliche Planungs- und Umsetzungsmöglichkeiten, gerade im südlichen Teilbereich geschaffen. Zentrale rückwärtige, von der Scheffelstraße abgewandte Bereiche werden vom fließenden motorisierten Verkehr freigehalten, sodass Frei- und Erholungsräume entstehen können. Zudem werden zentrale Spielbereiche für die neue Bebauung über die Spielplatzfestsetzung gesichert.

4.2.5 Beschreibung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkung

Im Plangebiet befinden sich weder Störfallbetriebe i. S. d. § 50 BImSchG noch befindet sich das Plangebiet im potentiellen Einwirkungsbereich solcher Störfallbetriebe. Durch die Planungen sind Belange der planungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen mit möglichen Auswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, sind nach heutigem pflichtgemäßem Ermessen aufgrund der vorliegenden Umfeldnutzungen (Wohnnutzungen, Kleingärten, Sportnutzungen) nicht zu erwarten. Risiken für schwere Unfälle und Katastrophen sind in möglichen Havarien und Verkehrsunfällen von Gefahrguttransporten auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zu sehen, die sich auch auf das Plangebiet auswirken könnten.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen, die aus dem Plangebiet in die umgrenzenden Gebiete wirken, bestehen in den zukünftig, planungsrechtlich zulässigen Wohn- und Gewerbenutzungen nicht. Hinsichtlich der vorliegenden Planung ist zu berücksichtigen, dass in Wohnnähe ausschließlich Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht stören, und ansonsten nur Mischgebietstypisch zulässig sind, die für solche größeren Havarien und Katastrophen nicht in Frage kommen.

Derzeit sind bei der Umsetzung der Planung keine weitergehenden Risiken für die o.g. Schutzgüter und deren Wechselwirkung durch schwere Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung wurde aufgrund von Fachgutachten und Fachinformationen (mit Relevanz für die zu untersuchenden Schutzgüter) durchgeführt, die der planungshoheitlichen Stadtverwaltung vorliegen. Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine signifikanten Schwierigkeiten aufgetreten.

4.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der gegenständliche Standort eignet sich aus stadtplanerischer Sicht aufgrund der städtebaulich integrierten Lage, mit Anschluss an die südwestliche Innenstadt im Stadtteil Kreuz sowie der heterogenen Nutzungs- und Siedlungsstrukturen im Umfeld für die Ansiedlung sowohl von mischgebietsverträglichen Nutzungen (MI), als auch Wohnnutzungen (WA). Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 2/14 TB2 „Scheffelstraße / Am Mühlgraben“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen die nutzungsspezifischen Bedarfe, vor allem die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum, bzw. Wohnbaugrundstücken, aber auch Flächen für nicht störende gewerbliche Nutzungen befriedigt werden. Darüber hinaus sind beispielsweise qualitative Ergänzungen des Nutzungsmixes im bestehenden Nahversorgungszentrum Kreuz / Scheffelstraße (vgl. Nahversorgungskonzept der Stadt Bayreuth), oder ergänzende soziale Infrastruktureinrichtungen denkbar. Hierzu wurden schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Verfahrens durchgeführt, die eine planerische Konfliktbewältigung zwischen zukünftigen Nutzungen und bestehenden Nutzungen (Sportflächen und Verkehr) nachweisen. Außerdem wurden fachgutachterliche Informationen und Aussagen zur aktuellen klimatischen Funktion der Be-

bauungsplanflächen, auf Grundlage von durchgeführten klimatologischen Untersuchungen, eingeholt. Im Ergebnis bestehen keine fachgutachterlichen Bedenken gegen eine zukünftige bauliche Flächenentwicklung.

Die Untersuchung und Bewertung der Auswirkungen künftiger städtebaulicher Entwicklungen auf den Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes führt im Ergebnis dazu, dass diese Auswirkungen als überwiegend gering zu beurteilen sind.

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Eichelacker. Die gültige Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4.3.4 Referenzliste/Quellen

- Luftbildanalysen des Stadtplanungsamtes anhand Luftbildern aus den Jahren 2014 bis 2018
- Kartierungen/Auskünfte aus dem Geoinformationssystem der Stadt Bayreuth (GeoAS, AGIS GmbH)
- Ortsbegehungen des Stadtplanungsamtes in den Jahren 2014 - 2018
- Schalltechnischer Bericht der Fa. BASIC (Bayreuth) „BV Bebauungsplan Nr. 2/14 Scheffelstraße / Am Mühlgraben“ vom 15.08.2016
- Stadtklimauntersuchung Stadt Bayreuth des Büros für Umweltmeteorologie Paderborn von 2000
- Klimagutachterliche Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 2/14 TB 2 „Scheffelstraße / Am Mühlgraben, Teilbereich 2“ des Büros für Umweltmeteorologie Paderborn aus den Jahren 2017 / 2018
- Luftbildauswertung zur Kampfmittelvorerkundung „Bayreuth, Scheffelstraße“, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 12.11.2014

5. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07 2017 (BGBl. I S. 2771).

Stadtplanungsamt

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		
Fläche/Boden	<ul style="list-style-type: none"> Schotter der 25m-Terrasse mittlerer Burgsandstein Talfüllungen Landwirtschaftliche Ackerfläche 	Mittlere Erheblichkeit (aufgrund von umfangreichen Neubautätigkeiten)	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Höchstzulässige GRZ: 0,4 (WA) bzw. 0,6 (MI); Beschränkung der bebaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzfestsetzung; Zur Minimierung der Versiegelung und Erhaltung der Grundwasserneubildung bzw. Vermeidung von Abflussverschärfungen im städtischen Kanalnetz müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Stellplätze und Pkw-Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen. Tiefgaragen sind mit einer Mindestüberdeckung von 80 cm herzustellen, damit Grünordnungsmaßnahmen und Neupflanzungen mit der erforderlichen Qualität nachhaltig Bestand haben.	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	<p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Keine Besonderheiten bekannt <p><u>Oberflächenwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Flächenversickerung, teilweise kanalisiert, es besteht kein offener Wassergraben 	Mittlere Erheblichkeit (aufgrund der Lage in der weiteren Wasserschutzzone „Pumpwerk Eichelacker“)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen bei notwendigen privaten Erschließungswegen im Baugebiet. Zur Minimierung der Versiegelung und Erhaltung der Grundwasserneubildung bzw. Vermeidung von Abflussverschärfungen im städtischen Kanalnetz müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben.	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"> Parkklimatop – lokal wirksame bioklimatische Gunstbereiche, Baum- und strauchbestandene Grünflächen Frischluf / Kaltluftschneise Mistelbach wirksam bis Scheffelstraße <p>Klimatologische Untersuchung und fachgutachterliche Informationen des Büros für Umweltmeteorologie (2017):</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Untersuchungsraum übt somit keine kleinklimatischen Auswirkungen auf seine Umgebung aus. Während sommerlicher Strahlungsnächte kann sich auch im Mistelbach im Bereich der Sportplätze kein thermisch bedingter Kaltluftabfluss ausbilden. Aus klimatologischer Sicht bestehen gegen die geplante Bebauung somit keine Bedenken. 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Teilweise nicht definierte Bauweise bzw. Einfamilien-/Doppel-/Hausgruppenbebauung zulässig, Berücksichtigung der Topographie bei der Gestaltung der baulichen Anlagen (max. Zulässigkeit von 2-3 Vollgeschossen, Auflockerung durch ausreichend bemessene Abstandsflächen gem. Art 6 BayBO, Sicherung nicht überbaubarer Grundstücksflächen mittels Baugrenzen zur Grün- und Freiraumgestaltung, Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse durch zwingende Begrünung von Flach- und Pultdächern und Garagen, Sicherung von Baumstandorten (nicht eingemessen) an der Scheffelstraße und erforderlicher Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes je 400qm Grundstücksfläche,	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 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Schaffung von neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch interne Vermeidungsmaßnahmen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher, Einbindung des Planbereichs in vorhandene Grünstrukturen, Vernetzung mit dem Grünflächensystem durch integrierte Grünordnungsplanung	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> Siedlungskernbereich Nähe zu Spiel- Sport- und Naherholungsbereichen 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Auflockerung durch ausreichend bemessene Abstandsflächen gem. Art 6 BayBO, Sicherung nicht überbaubarer Grundstücksflächen mittels Baugrenzen zur Grün- und Freiraumgestaltung, Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, unter Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) Tags / 45 dB(A) nachts) und für Mischgebiete (60 dB(A) Tags / 50 dB(A) nachts), sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (z. B. Aufenthaltsräume, Schlafräume) technische Vorkehrungen nach DIN 4109 vom November 1989 (Schallschutz im Hochbau) zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Lärm-Immissionen)	<p>Lärmimmissionen durch</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkehrslärm (Scheffelstraße) Südlich gelegene Sportflächen 	Mittlere Erheblichkeit (aufgrund von umfangreichen Neubautätigkeiten)	Mittlere Erheblichkeit (Vorbelastung durch umliegende Straßen, Spiel- u. Sportflächen)	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Schalltechnische Messungen und Berechnungen, architektonische Selbsthilfe / Ausrichtung und Stellung der neuen Baukörper,	Baugenehmigungsverfahren (Nachweispflichten)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Stadtgebiet: Siedlungskernbereich, Gefälle 351 müNN bis 342 müNN von N nach SO Landschaftsbildprägende Elemente: keine Einbindung in das städtische Grünflächensystem: keine 	Mittlere Erheblichkeit (aufgrund von umfangreichen Neubautätigkeiten)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Sicherung nicht überbaubarer Grundstücksflächen mittels Baugrenzfestsetzungen, Spielplatz Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung GRZ: 0,4 (WA) bzw. 0,6 (MI), 2-3 Vollgeschosse + D/SG	/
Kultur- und Sachgüter	/	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	/	/