

**Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 24
„Bereich Leuschnerstraße / Schwindstraße“**

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 28.06.2016

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Ziel der Planung

Der Bereich zwischen Leuschnerstraße, Schwindstraße und Bismarckstraße ist ein historisch gewachsener innerstädtischer Standort für Gewerbebetriebe in direkter Nachbarschaft zu Wohnbauflächen. Das Plangebiet liegt ca. 500 m vom Stadtzentrum entfernt.

Mit der Absiedlung der Firma Pöhner bieten sich einerseits Entwicklungspotenziale, andererseits wird auch der Bedarf zur Steuerung der städtebaulichen Neuordnung, entsprechend der aktuellen Nachfrage an Gewerbe- und Wohnbauflächen, deutlich. Durch den Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 24 „Bereich Leuschnerstraße / Schwindstraße“ werden folgende städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsziele festgelegt

- Konversion einer ehemals rein gewerblich genutzten Fläche in Stadtzentrumsnähe in eine flächensparende Siedlungsform für Wohnen und Arbeiten (Nachverdichtung);
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Süden, um eine Anpassung an den benachbarten Wohnbaubestand zu bewirken;

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine öffentliche Wohnstraße, die an die vorhandenen Verkehrsstraßen Leuschner- und Schwindstraße angeschlossen wird und über private Mischverkehrsflächen (Fahrstraße und Fußwege). Auf diese Weise wird eine städtebaulich verträgliche Verteilung der induzierten Mehrverkehre, resultierend aus den Flächenentwicklungen, gewährleistet und die Durchlässigkeit des Baugebiets gesichert.

Es wird zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 24 Bereich „Leuschnerstraße / Schwindstraße“ das Bebauungsplanverfahren Nr. 4/16 „Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße“ parallel durchgeführt.

1.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth wird der Bereich zwischen Leuschner-, Schwind- und Hedwigstraße als Mischgebiet (MI) dargestellt.

1.3 Topographie und bisherige Nutzung / Baubestand

Das Gelände fällt von Süd-Westen nach Nordosten, (349 m ü. NN bis 346 m ü. NN) und wurde leicht aufgefüllt. Der geologischen Karte Blatt 6035 Bayreuth zufolge steht im Untergrund des Geltungsbereichs der Mittlere Burgsandstein in einer Mächtigkeit von 40 – 50 m an. Dessen liegendste Einheit ist der rote Basisletten. Es handelt sich bei dem Mittleren Burgsandstein um Sandstein in Verzahnung mit überwiegend rotem Tonstein.

Die überwiegenden Flächen des Geltungsbereichs wurden als Baulager von der Firma Pöhner Bauunternehmung genutzt, danach etwa acht Jahre durch die Firma Strabag AG. Bei den Gebäuden auf dem Grundstück handelt es sich um ehemalige Büro-, Werkstatt- und Sozialgebäude von etwa 1930 bzw. 1960 sowie überdachte und nicht überdachte Lagerflächen. Der größte Teil des Geländes ist oberflächenversiegelt und wird von der MGS Bayreuth als Stellplatz für Fahrzeuge zwischengenutzt.

2.0 Planung

2.1 Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches: 1,20 ha

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA): 1,20 ha

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens wird begrenzt durch

- ein Wohnhaus und diverse Gewebebauten (ehem. Baugeschäft) im Norden,
- Leuschnerstraße im Osten,
- Wohnhausbebauung im Süden,
- Schwindstraße im Westen.

Somit umfasst der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 24 die Flurstücke der Nummern (TF = Teilfläche):

1638/11 TF, 1638/12, 1638/14, 1639, 1639/2, 1641/5 TF, 1642/11 TF, 1642/15, 1642/16, 1683 TF jeweils Gmkg. Bayreuth.

2.3 Verfahrensstand

- 20.07.2016 Beschluss des Stadtrates:
Aufstellung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 24 Bereich „Leuschnerstraße / Schwindstraße“ (und Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/16 „Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße“ im Parallelverfahren) gem. § 2 Abs. 1 BauGB.
Zustimmung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
- 22.08. - 19.09.2016 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
- 21.12.2016 Zustimmung des Stadtrates zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- 13.02. - 13.03.2017 Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- 24.05.2017 Satzungsbeschluss zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 24 „Bereich Leuschnerstraße / Schwindstraße“ gem. § 10 Abs. 1 Bau GB durch den Stadtrat der Stadt Bayreuth.

3.0 Planinhalt

Die Nutzung von kleineren Nachverdichtungspotenzialen im Siedlungsbestand spielt in Bayreuth eine wichtige Rolle, um die weitere Ausdehnung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in den Außenbereich einzudämmen. Die Rahmenbedingungen für eine Nachverdichtung auf dem vorliegenden mindergenutzten Grundstück liegen vor.

Im Geltungsbereichs wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung fügt sich in das benachbarte Wohngebiet ein. Im Norden des Geltungsbereichs besteht weiterhin ein Mischgebiet, das einen räumlich-funktionalen Übergangsbereich zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (WA) im Süden und den aktuell gewerblich genutzten Flächen der Firma EBU Umformtechnik GmbH (MI) im Norden darstellt.

Verkehrsflächen und Erschließung

Die äußere verkehrliche Anbindung des Baugebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen "Leuschnerstraße" und "Schwindstraße" und über private Mischverkehrsflächen (Fahrstraße und Fußwege) innerhalb des Geltungsbereichs. Auf diese Weise wird eine städtebaulich verträgliche Verteilung der induzierten Mehrverkehre, resultierend aus den Flächenentwicklungen, gewährleistet und die Durchlässigkeit des Baugebiets gesichert.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der Bestandsnutzungen bereits gesichert und wird in die vorhandenen Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung eingebunden.

Nahversorgungseinrichtungen im Umfeld und die gute Verbindung zur Innenstadt in ca. 500 m Entfernung gewährleisten eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die künftige Wohnbevölkerung.

Grünflächen

Das Stadtgrün soll gefördert und durch weitere Maßnahmen erweitert werden, z. B. durch Schaffung neuer Grünflächen auf Grundlage von Festsetzungen, die im Bebauungsplan Nr. 4/16 geregelt werden.

4.0 Belange der Umwelt

Ein ökologischer Ausgleich ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der bisherigen städtebaulichen Nutzung (Bauunternehmen), dessen Eingriff heute schon planungsrechtlich zulässig ist, nicht erforderlich. Es entsteht kein neuer Eingriffstatbestand gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Immissionsschutz:

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation im Plangebiet, im Hinblick auf die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen aus dem unmittelbar nördlich angrenzenden Umformtechnik-Unternehmen, wurde Anfang 2015 durch das Ingenieurbüro IBAS Ingenieurgesellschaft mbH ein Schallschutzgutachten erstellt. Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass für den gesamten neuen Wohn- und Geschäftspark von Gewerbelärmeinwirkungen ausgegangen werden kann, die die Richtwerte bzw. Orientierungswerte einschlägiger Verordnungen und Normen einhalten (DIN 18005).

Altlasten:

Im Juli 2009 wurden Bodenuntersuchungen durch das Ingenieurbüro Rupert & Felder, Bayreuth, durchgeführt. Am 04.10.2012 wurde das Ingenieurbüro Dr. Pedall mit der Durchführung nochmaliger Boden- und Baustanzuntersuchungen beauftragt.

Mit den durchgeführten Untersuchungen wurden in Verdachtsbereichen keine Belastungen in der Bodenluft nachgewiesen. Verdachtshinweise auf Gefährdungen für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser, Boden – Mensch (direkter Kontakt) oder Boden – Nutzpflanze sind nur in begrenzten Teilflächen vorhanden. Somit ist ein umfassender Altlastenverdacht an Boden, Bodenluft und Sickerwasser mit hinreichender Aussagensicherheit ausgeräumt.

Es liegen jedoch vereinzelt Gefährdungspotenziale für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden - Nutzpflanze vor (z. B. PAK-Belastungen der Wegebefestigungen). Diese Bodenverunreinigungen sind unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Zuge von Aushubmaßnahmen sind Proben in Bezug auf bodenschutzrelevante Schadstoffbelastungen bzw. abfallrechtlich relevante Restbelastungen zu nehmen und die Ergebnisse dem Umweltamt vorzulegen.

5.0 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Der Umweltbericht (Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht den Anforderungen der Umweltverträglichkeitsprüfung (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.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der FNP-Änderung

Mit der Absiedlung der Firma Pöhner bieten sich einerseits Entwicklungspotenziale, andererseits wird auch der Bedarf zur Steuerung der städtebaulichen Neuordnung, entsprechend der aktuellen Nachfrage an Gewerbe- und Wohnbauflächen, deutlich. Grundlage zur Steuerung einer verträglichen Flächenentwicklung in diesem Bereich soll die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 24 „Bereich Leuschnerstraße / Schwindstraße“ in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 4/16 „Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße“ sein.

Konkret ist Folgendes geplant:

Konkret soll im Geltungsbereich Wohnbauflächen (WA) in Form von drei Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Im Norden des Geltungsbereichs ist weiterhin ein Mischgebiet vorgesehen, das einen räumlich-funktionalen Übergangsbereich zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (WA) im Süden und den aktuell gewerblich genutzten Flächen der Firma EBU Umformtechnik GmbH (MI) im Norden darstellt.

Die äußere verkehrliche Anbindung des Baugebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen "Leuschnerstraße" und "Schwindstraße" und über private Mischverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs (Fahrstraße und Fußwege). Auf diese Weise wird eine städtebaulich verträgliche Verteilung der induzierten Mehrverkehre, resultierend aus den Flächenentwicklungen, gewährleistet und die Durchlässigkeit des Baugebiets gesichert.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier die Immissionschutzgesetzgebung zu berücksichtigen.

Die zukünftig im neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth darzustellende Wohnbaufläche wurde hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Mensch (Lärm, Erholung), Landschaft, Kultur- und Sachgüter einer Bewertung unterzogen. Die Nutzung der Flächen zur Wohnbauentwicklung ist aufgrund der städtebaulich integrierten Lage als besonders geeignet zu bewerten.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung.

Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (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).

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die durch den Bebauungsplan betroffenen Flächen wären weiter als versiegelte Fläche für eine Kümmernutzung verfügbar. Aus städtebaulichen Gründen ist eine untergeordnete Nutzung der Bauflächen jedoch perspektivisch nicht sinnvoll. Eine Wohn- und Gewerbebauflächenbebauung in dieser städtebaulich integrierten und zentrumsnahen Lage erscheint sinnvoll.

5.4 Ausgleich

Ein ökologischer Ausgleich ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der bisherigen städtebaulichen Nutzung (Bauunternehmen), dessen Eingriff heute schon planungsrechtlich zulässig ist, nicht erforderlich. Es entsteht kein neuer Eingriffstatbestand gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es ergaben sich durch den Bestand (Grundstückszuschnitt), die vorhandenen angrenzenden Nutzungen und die notwendige öffentliche Erschließung des Gebiets wenige Möglichkeiten der städtebaulichen und grünordnerischen Konzeption an diesem innerstädtischen Standort.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Siedlungsentwicklung für das neue Baugebiet „Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße“ sieht eine kosten- und flächensparende Erschließung vor und dient der Schaffung verschiedener Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen in verdichteter Form. Weiterhin werden in der nördlichen Hälfte des Baugebiets Gewerbeflächen bereitgestellt.

Die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung bzw. eine gewerbliche Nutzung wurden geprüft und die Ergebnisse bzw. Maßnahmen des Schallschutzes planerisch berücksichtigt.

Mit den durchgeführten Bodenuntersuchungen wurde ein Altlastenverdacht an Boden, Bodenluft und Sickerwasser mit hinreichender Aussagensicherheit ausgeräumt. Vereinzelt Bodenverunreinigungen werden unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten entfernt und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt.

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sind keine Besonderheiten bekannt oder kartiert.

Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung wurden im Hinblick auf die Veränderung der unter 4.1.2 beschriebenen Schutzgüter im Wesentlichen einer geringen Erheblichkeitsstufe zugeordnet.

6.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).

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)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09. 05. 2016 (GVBl. S. 89)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 V vom 31.08.2015 I 1474.

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		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • mittlerer Burgsandstein, bindig – toniger Boden an Oberfläche • Leichte Auffüllungen vorhanden • Früher Baulager jetzt nach Rückbau Brachfläche bzw. als Stellplatz zwischengenutzt • Bodenverunreinigungen im geringen Umfang vorhanden. Keine Belastungen Bodenluft nachgewiesen. Wirkungspfad Boden – Grundwasser, Boden – Mensch (direkter Kontakt) oder Boden – Nutzpflanze sind nur in begrenzten Teilflächen und niedrigem bis fehlendem Gefährdungspotential vorhanden. 	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	20% der Grundstücksfläche muss begrünt werden (Entsiegelung). Zusammenhängende Begrünung als private Grünfläche im Norden (Spielplatz). Reduzierte Versiegelungsflächen durch kompakte Bauweise (Geschoßwohnungsbau) und enge Baufenster im mittleren Bereich. Sanierung von Bodenverunreinigungen in Teilbereichen des Grundstücks.	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	<p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Niedriger Grundwasserspiegel weit unterhalb 5 m Tiefe. Fließrichtung in nördlicher und nordöstlicher Richtung zu den Vorflutern Mistel und Roter Main. <p><u>Oberflächenwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächenversickerung nicht vorhanden durch bindig – tonigen Boden) <p><u>Altlasten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wirkungspfad Boden – Grundwasser ist nur in begrenzten Teilflächen und niedrigem bis fehlendem Gefährdungspotential vorhanden. Kein Gefährdungspotential. 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Reduzierte Versiegelungsflächen durch kompakte Bauweise (Geschoßwohnungsbau). Tiefgarage weitgehend unter Gebäuden. Flachdächer Tiefgarage und Gebäude werden extensiv begrünt.	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"> • Siedlungsklimatop – hohe bioklimatische Belastung: hoher Versiegelungsgrad und eingeschränkte Durchlüftung <p><u>Altlasten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit den durchgeführten Untersuchungen wurden in Verdachtsbereichen keine Belastungen in der Bodenluft nachgewiesen. 	Geringe Erheblichkeit:	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Flächenentsiegelung. Offene und kompakte Bauweise, Auflockerung durch ausreichend bemessene Abstandsflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen im Süden und Westen. Begrenzte zulässige Gebäudehöhe bei max. III+SD.	Baugenehmigungsverfahren

Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Grünflächen im Bestand weit unter 10% der Gesamtfläche • 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 <u>Bodenverunreinigungen:</u> Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze – geringmächtiger Belastungsbereich muss zur Nutzung als Nutzgarten vollständig abgegraben oder bis 0,6 m ausgetauscht werden	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Schaffung von neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch Entsiegelungsmaßnahmen in Verbindung mit Festsetzung zur Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern. Beseitigung Belastungsbereich in geplanten Freibereichen.	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungskernbereich 	Geringe Erheblichkeit Offenliegende Teerdecke und Schottertragschicht gilt als erhebliches Gefährdungspotential und muss beseitigt werden.	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Grünanlagen zwischen den Gebäuden vorgesehen. Beseitigung Teerdecke und Schottertragschicht.	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Lärm-Immissionen)	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmimmissionen durch Werk für Umformtechnik im Norden • Verkehrslärm durch Erschließung Neubaugebiet 	Mittlere Erheblichkeit (aufgrund von umfangreichen Neubautätigkeiten).	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Aus schalltechnischer Sicht werden die Richtwerte bzw. Orientierungswerte eingehalten. Geteilte Verkehrserschließung der neuen Baugrundstücke (Leuschnerstraße/Schwindstraße).	/
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Stadtgebiet: Siedlungskernbereich, Gefälle von Süd-Westen nach Nordosten, (349 m ü. NN bis 346 m ü. NN) • Landschaftsbildprägende Elemente: keine • Einbindung in das städtische Grünflächensystem: keine 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Nicht überbaubare Grundstücksflächen in den Randbereichen. Einheitliche Dachform zwischen der bestehenden Straßenbebauung mit begrünten Flachdächern.	/
Kultur- und Sachgüter	/	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	/	/