PL 610/22 - Ä 28

Bayreuth, den 02.02.2018
zuletzt aktualisiert am 04.06.2018
Wf

BEGRÜNDUNG

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 „Mischgebiet Inselstraße“

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Ziel der Planung

Das ehemalige Gelände der BayWa und benachbarte Bereiche im Stadtteil ‚Insel‘ will ein privater Investor neu bebauen und dort verschiedene Nutzungen (z. B. ein Senioren-/Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Wohngebäude, ein Stadtteilcafé sowie nicht störendes Gewerbe etc.) ansiedeln, die im Gesamtpaket den städtebaulichen Vorstellungen für ein Mischgebiet entsprechen. Diese durchaus gewollte Nachverdichtung im Übergangsbereich von Wohngebieten entlang der Hugenottenstraße und Inselstraße sowie dem nördlich anschließenden Gewerbe- bzw. Industriegebiet erfordert eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist westlich der Inselstraße und nördlich der Mauer der Justizvollzugsanstalt (Schloss St. Georgen) eine Grünfläche/Grünanlage in den Ausmaßen von ca. 2,16 ha dargestellt, deren Verkleinerung aus städtebaulicher Sicht (im Sinne der Nachverdichtung des Areals und Anpassung an bereits vorhandene Siedlungsbereiche) notwendig ist.

Teile dieser dargestellten Grünfläche sind auch ein Fragment der historischen „Insel“ im damaligen See des Markgrafen Georg Wilhelm (= ein etwas höher liegendes rundliches Plateau), das weiterhin als Grünfläche genutzt werden soll.

2. Planung

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderungsentwurfes Nr. 28 vom 20.03.2017 beinhaltet ein Areal westlich der Inselstraße und nördlich der Mauer der Justizvollzugsanstalt (Schloss St. Georgen), hat eine Größe von ca. 1,40 ha und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche):

2460/9 TF, 2460/10, 2460/11, 2460/12 TF, 2460/13 TF, 2460/14 TF, 2460/15 TF, 2462/13, 2462/14, 2462/15, 2462/16, 2463, 2463/2 TF.

2.2 Verfahrensstand

Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 28 „Mischgebiet Insel“ wurde im Stadtrat am 26.04.2017 aufgestellt (Gutachten Bauausschuss vom 04.04.2017). Es soll mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 1/17 „Mischgebiet

Insel/Sophienkarree“ als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 22. Mai bis einschließlich 19. Juni 2017 durchgeführt (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 8 am 19.05.2017).

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 4. Dezember 2017 bis einschließlich 12. Januar 2018 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 19 vom 24.11.2017).

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom 26. März bis einschließlich 16. April 2018 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 4 vom 16.03.2018).

Es ist angestrebt, im Stadtrat am 27.06.2018 den Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 zu fassen.

2.3. Planinhalt

Die westlich der Inselstraße im Flächennutzungsplan bisher dargestellte Grünfläche/Grünanlage soll aus städtebaulicher Sicht (im Sinne der Nachverdichtung des Areals und Anpassung an bereits vorhandene Siedlungsbereiche) wesentlich verkleinert und in ein Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO) umgewandelt werden.

3. Umweltbericht

Mit diesem Flächennutzungsplan-Änderungs-Entwurf soll eine bisherige Grünfläche/Grünanlage als Mischgebiet dargestellt werden.

Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung als Mischgebiet (MI) wurden im Hinblick auf die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt, Klima und die Luftverhältnisse, des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen, der Erholungsqualität für Menschen, des Landschaftsbildes und der künftigen Lärmbelastung einer geringen Erheblichkeitsstufe zugeordnet.

Wie in der Anlage (Tabelle) ausgeführt, sind Maßnahmen zur Kompensation der Umweltauswirkungen vorgesehen.

Stadtplanungsamt

PL 610/22 – Ä 28

Bayreuth, 02.02.2018
zuletzt aktualisiert am 04.06.2018
Wf

Anlage zur Begründung:

Umweltbericht
zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 „Mischgebiet Inselstraße"

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	• Gewerblich genutzte Flächen sowie Restfragmente der historischen ‚Insel' als Grünzone • Lt. geologische Karte steht im Geltungsbereich Pleistozän-Schotter-Terrasse an • Bodenart im unversiegelten Bereich: schwerer Lehm • Keine Flächen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG • Aufgrund der Vornutzungen (Franka Kamerawerke, Fa. Steiner Optik, Speditionen etc.) können schädliche Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden • Bodendenkmal D-4-6035-1050 „Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Bayreuther Vorstadt St. Georgen"	• Bodenverdichtung • Bodenaushub/ -verlagerung, Zwischenlagerung gering	• Vorhandener hoher Versiegelungsgrad: geplante GRZ von 0,4 bis 0,6 gering	• keine gering	**geringe Erheblichkeit**	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und des Straßenraums Vor Baubeginn sind Bodenuntersuchungen durchzuführen und ggfs. ein Bodenaustausch zu veranlassen Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig (eigenständiges Erlaubnisverfahren)	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	<u>Grundwasser</u>: • Kein Wasserschutzgebiet <u>Oberflächenwasser</u>: • Kein Oberflächenwasser vorhanden <u>Überschwemmungsgebiet</u> • Geltungsbereich liegt nicht im Überschwemmungsgebiet des Roten Mains	• Es sind keine weiteren Flächenversiegelungen geplant gering	• Veränderung des Grundwasserspiegels (verbesserte Grundwasserneubildungsrate durch mehr unversiegelte Fläche) gering	• keine gering	**geringe Erheblichkeit**	keine	keine
Klima/Luft	Lt. Gutachten "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Paderborn, 2000: • Stadtklimatop in Niederungsbereichen (hohe bioklimatische Belastung, hoher Versiegelungsgrad und eingeschränkte Durchlüftung) • Nähe zum Gewerbe- bzw. Industriegebiet im Norden	• Geringfügige, zeitlich begrenzte Erhöhung der Luftverschmutzung durch Bautätigkeit gering	• Geringfügige Änderung der Windströmungsverhältnisse gering	• Verringerung der Luftschadstoffemissionen bedingt durch Reduzierung des LKW-Verkehrs gering	**geringe Erheblichkeit**	Zusätzliche Eingrünung der Randbereiche im Südwesten, Westen und Norden	Baugenehmigungsverfahren

Tiere/Pflanzen	• Kein kartiertes Biotop vorhanden • Kleiner Gehölzbestand auf der ‚Insel' in sonst stark bebauter Siedlung • Bereich ist Jagd- und Nahrungsgebiet für Fledermäuse und Vögel	• Planung nimmt Rücksicht auf vorhandene Grünstrukturen gering	• Neunutzung eines bereits naturfernen Areals (teilweise stark versiegelt) gering	• Störung von Tieren durch Lärm und Menschennähe gering	**geringe Erheblichkeit**	Eingrünung der nicht befestigten Flächen einschl. Deckel der Tiefgaragen An den neuen Gebäuden und im Baumbestand sind Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Erholung)	Gewerbliche und Wohngebäude vorhanden, derzeit begrenzte bis keine Erholungsqualität	• Eingeschränkte Eignung als Erholungsort durch störende Bautätigkeiten gering	• Verbesserung der Wegeverbindungen gering	• keine	**geringe Erheblichkeit**	Eingrünung der nicht befestigten Flächen einschl. Deckel der Tiefgaragen	keine
Mensch (Lärmimmissionen)	Vorbelastung durch Lärmimmissionen (Gewerbegebiet und Bahnlinie im Norden)	• Lärmentwicklung durch kurzfristige Bautätigkeiten gering	• keine erhöhte Lärmemissionen durch die neue bauliche Nutzung gering	• verminderte Lärmentwicklung durch abnehmenden gewerblichen Verkehr am Ort sowie im direkten Umfeld gering	**geringe Erheblichkeit**	Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen; der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren	Baugenehmigungsverfahren
Landschaft	• Lage nordöstlich des Zentrums; Reliefstruktur relativ eben ca. 360 m ü. NN • Historische ‚Insel' (höher liegendes Plateau) mit Obstbaum-/Gehölzbestand	• Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes gering	• Planung liegt in einem landschaftlich nicht besonders sensiblen Bereich gering	• keine	**geringe Erheblichkeit**	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine	Nicht betroffen	keine	keine

Stadtplanungsamt:
04.06.2018