PL 610/24 – Ä 28

Bayreuth, 04.06.2018
Wf

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 „Mischgebiet Inselstraße"

1. Planinhalt

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist westlich der Inselstraße und nördlich der Mauer der Justizvollzugsanstalt (Schloss St. Georgen) eine Grünfläche/Grünanlage (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 dargestellt und genutzt werden soll.

Auf dem ehemaligen Gelände der BayWa will ein privater Investor 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 diesen Bereich des Mischgebiets 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 Flächennutzungsplans.

2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.05. bis einschließlich 19.06.2017 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 8. vom 19.05.2017). Es gingen einige Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Privaten ein, die zu einigen Planänderungen im Bebauungsplan-Entwurf (nicht auf der Flächennutzungsplan-Ebene) führten.

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.12.2017 bis einschließlich 12.01.2018 statt (Amtsblatt Nr. 19 vom 24.11.2017). Es gingen einige Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Privaten ein, die eine Aufteilung des Planes in Teilbereich 1 und Teilbereich 2 erforderten, wobei derzeit eine Weiterführung nur des Teilbereichs 1 durchführbar ist. Im Teilbereich 2 wird in absehbarer Zeit aufgrund unterschiedlicher Entwicklungsvorstellungen, insbesondere auch der Eigentümer, keine Lösung realisierbar sein.

Die erneute öffentliche Auslegung des Teilbereichs 1 (des Bebauungsplans Nr. 1/17) gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 16.04.2018 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 4 vom 16.03.2018). Dabei gingen keine gravierenden (planändernden) Stellungnahmen von Behörden und Betroffenen mehr ein, sodass für den Stadtrat am 27.06.2018 der Feststellungsbeschluss vorbereitet werden konnte.

3. Umweltprüfung

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Mit dieser Planung werden bisher überwiegend gewerblich genutzte und großflächig versiegelte Areale als Mischgebiet (mit differenziertem Nutzungskonzept) festgesetzt.

Der Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt und entspricht den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit entfällt die nach Ziff. 18.8 i. V. mit 18.7.1 Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vorgeschriebene allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 17 Abs. 2 Satz 2 UVPG).

Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung vom 04.06.2018):

a) Schutzgüter Fläche/Boden — geringe Erheblichkeit

Durch die bisherige Nutzung als Gewerbefläche/Agrarhandel war eine große Bodenverdichtung und Bodenversiegelung seit Jahrzehnten vorhanden; die vorgesehene Neubebauung mit Begrünung der nicht versiegelten Flächen (auch der Tiefgaragendecken) und des Straßenraums wird die ökologische Situation entscheidend verbessert.

b) Schutzgut Wasser — geringe Erheblichkeit

Mit der geänderten baulichen Inanspruchnahme der Flächen wird die Grundwasserneubildung nicht negativ verändert (Anteil des versickernden Regenwassers). Durch die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen werden die negativen Auswirkungen auf das Grundwasser abgemildert.

c) Schutzgut Klima/Luft — geringe Erheblichkeit

In der Klimaanalyse 2000 wurde der Bereich als Stadtklimatop in Niederungsbereichen (hohe bioklimatische Belastung, hoher Versiegelungsgrad und eingeschränkte Durchlüftung) ermittelt.

Mit der Verringerung der Luftschadstoffemissionen (Reduzierung des LKW-Verkehrs) und Auflockerung der Bebauung durch ausreichend bemessene Abstandsflächen und Grünordnungsmaßnahmen (Eingrünung der Randbereiche im Südwesten, Westen und Norden) werden die Auswirkungen auf Luft und Klima gemindert.

d) Schutzgut Tiere und Pflanzen — geringe Erheblichkeit

Im Plangebiet ist kein Biotop kartiert; die Flächen sind Jagd- und Nahrungsgebiet für Fledermäuse und Vögel.

Als Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, die nicht befestigten Flächen einschließlich der Deckel der Tiefgarage zu begrünen und zusätzlich an den neuen Gebäuden und im Baumbestand Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

e) Schutzgut Mensch (Erholung) — geringe Erheblichkeit

Die bisher dort vorhandenen Gewerbe- und Wohngebäude hatten nur eine begrenzte bis keine Erholungsqualität. Durch die Neubebauung mit Begrünung der nichtbefestigten Flächen wird die Erholungsqualität entscheidend verbessert.

f) Schutzgut Mensch (Lärm) — geringe Erheblichkeit

Durch das Gewerbegebiet und die Bahnlinie im Norden ist eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen vorhanden. Die dortigen Bautätigkeiten werden die Lärmemissionen kurzfristig erhöhen, aber durch die neue Nutzung wird langfristig keine höhere Lärmbelastung entstehen, da der gewerbliche Verkehr eher abnehmen wird.

Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren) wird die Lärmbelastung in einem erträglichen Rahmen gehalten und damit das Wohnen in diesem Mischgebiet ermöglicht.

g) Schutzgut Landschaft — geringe Erheblichkeit

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Zentrums von Bayreuth, die Reliefstruktur ist relativ eben ca. 360 m ü. NN. Während der Bauphase ist mit geringfügigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baugerüste, Baufahrzeuge und Erdbewegungen zu rechnen.

Die geplante Neubebauung liegt in einem landschaftlich nicht besonders sensiblen Bereich und verbessert zudem das Orts- und Landschaftsbild.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter — nicht betroffen

Im Plangebiet gibt es keine geschützten Baudenkmäler bzw. Ensembles. Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ergibt sich deshalb durch die Neuplanung nicht.

Unter Hinweis auf § 1 a Abs. 3 BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die baulichen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren.

4. Planungsalternativen

Im Rahmen der Verfahrensschritte gab es nur alternative Überlegungen auf Bebauungsplan-Ebene zur Erschließung, zur Lage und Größe sowie der Höhenentwicklung der künftigen Wohnhäuser und Gewerbebauten, jedoch nicht auf der Flächennutzungsplan-Ebene (geplante Darstellung blieb unverändert).

Die nun mit Planstand vom 20.03.2017 vorliegende Planung ist bestmöglich auf die Umweltbelange abgestimmt. Es hat eine gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange stattgefunden.

Stadtplanungsamt: