

**Bebauungsplan Nr. 7/17**  
**"Wohnbebauung Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten"**

**BEGRÜNDUNG**

**Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth**

**Plandatum:**

**02.02.2018, geändert am 23.10.2018, zuletzt angepasst am 25.02.2019**

- 1. Zur Planaufstellung**
- 1.1 Veranlassung und Planziel**

Die Flurstücke mit den Nummern 1597 und 1598 (jeweils Gemarkung Bayreuth) entlang der Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten befinden sich in innenstadtnaher, städtebaulich integrierter Lage mit günstiger Verkehrs- und -einbindung im Stadtteil Kreuz. Aufgrund der integrierten Lage im Stadtgebiet ist eine städtebauliche Entwicklung auf den bisherigen Grünflächen fachlich zu begrüßen. Im Stadtteil Kreuz finden aktuell verschiedenste dynamische städtebauliche Entwicklungen und Veränderungen statt (z.B. Bereich Kreuzbräu, Bereich Rathaus II sowie Scheffelstraße / Preuschwitzer Straße / Am Mühlgraben).

Im Rahmen der Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale am vorliegenden Standort sind städtebauliche Nachverdichtungen zwischen der Straße Neunundneunzig Gärten und dem Misteltal geplant. In Abstimmung mit den Flurstückseigentümern sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung einer städtebaulich verträglichen Einfügung zukünftiger baulicher Anlagen geschaffen werden, die die vorliegenden Standortrahmenbedingungen im Geltungsbereich des Bebauungs-

plans und der direkten Umgebung (Sportnutzungen, Grünstrukturen, Nähe zur Mistel) berücksichtigen.

Ein rechtsverbindlicher, qualifizierter Bebauungsplan (B-Plan) liegt für die relevanten Flächen nicht vor. Die im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bayreuth dargestellte Grünfläche soll der aktuellen städtebaulichen Entwicklungsvorstellung entsprechend in einem Umfang von ca. 0,5 ha als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO umgewidmet werden. Der wirksame FNP ist somit im Zuge eines Parallelverfahrens (mit der Nr. 30) zu ändern.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Neunundneunzig Gärten“.

In direkter Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Bushaltestellen (Carl-Burger-Straße, Kulmbacher Straße und Stadtfriedhof) in fußläufiger Entfernung, die dieses mit dem ÖPNV (u.a. Linien 301, 303, 306 und 307) erschließen.

Durch die Bebauung der heute als private Grünflächen genutzten Flächen wird ein neuer naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand ausgelöst. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf internen Flächen, innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes, im südlichen Bereich der Flächen der Flurstücksnummer 1597 der Gemarkung Bayreuth selbst, vorgesehen. Der Flächenbedarf für die Ausgleichsmaßnahmen beträgt ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Bei der Bemessung des Ausgleichsflächenbedarfes werden insbesondere die vorhandenen Grünqualitäten der westlich der Carl-Burger-Straße gelegenen Biotopflächen (Gehölzstrukturen) und die südlich angrenzende Mistel bzw. die Misteluferzone berücksichtigt.

Verfahrensvorbereitend wurde eine klimatologische Untersuchung zur Wirkung möglicher baulicher Anlagen im nördlichen Bereich, entlang der Straße Neunundneunzig Gärten, auf die Kaltluftschneise im Misteltal, durchgeführt. Im Ergebnis wurden seitens des Gutachters keine negativen Auswirkungen auf die vorliegenden Kaltluftbewegungen prognostiziert.

Außerdem wurden sowohl schalltechnische Untersuchung (aufgrund der westlich gelegenen Sportflächen der Bayreuth Turnerschaft – BTS) als auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Entwicklungsflächen durchgeführt.

Im Ergebnis wurden gutachterliche Vorschläge zur Lösung der Lärmimmissionsthematik zwischen Sportflächen und künftiger Wohnbebauung erarbeitet, die eine planerische Konfliktlösung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermöglichen. Dies erfolgt mittels einer Lärmschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass unter Durchführung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die im Bebauungsplan geregelt werden, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen.

## **1.2 Vorhandene Bauleitplanung**

Der wirksame FNP mit integriertem Landschaftsplan stellt auf den Flächen im Geltungsbereich „Grünfläche“ dar.

Ein rechtsverbindlicher, unqualifizierter oder qualifizierter Bebauungsplan (B-Plan) liegt für die relevanten Flächen nicht vor. Aktuell besteht somit für die Planungsfläche kein Baurecht.

Der wirksame FNP der Stadt Bayreuth ist im Parallelverfahren (FNP-Ä Nr. 30) gemäß den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen (Allgemeines Wohngebiet - WA) zu ändern.

## **1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Die vorliegende Bauleitplanung trägt den Grundsätzen der Raumordnung Rechnung und ist den Zielen der Raumordnung (LEP Bayern, Regionalplan Oberfranken-Ost) gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. So sieht die Bauleitplanung – entsprechend einer qualifizierten Innenentwicklung und Nachverdichtung - eine flächensparende Bebauung und Erschließung vor. Es werden – gem. den Optimierungsvorstellungen der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) - somit vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

vorrangig aufgegriffen, indem städtebaulich integrierte Flächen in Anspruch genommen werden und keine zusätzlichen Flächenversiegelungen in Stadtrandlage / Siedlungsrandlage erfolgen. Die neuen Entwicklungsf lächen in diesem B-Plan-Gebiet dienen aufgrund der zentralen Lage insbesondere dem Ziel der Versorgung der Bevölkerung mit dringend erforderlichem Wohnraum in zentraler Lage.

#### **1.4 Topographie und Baubestand**

Nach der „Geologischen Karte“ von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Umweltatlas Bayern), sind im Plangebiet Sandsteinkeuper (ohne Feuerletten, Sandstein-Tonstein-Wechselfolge mit Dolomitsteinlagen) vorhanden. Das Gelände fällt von Norden nach Süden (340 m ü. NN bis 336 m ü. NN) ab.

Die relevanten Flächen stellen sich heute als brachliegende, überwiegend private Grünflächen, mit Baumbewuchs entlang der nördlichen und östlichen Flurstücksgrenzen, dar.

Ein Baubestand liegt auf den Flurstücken nicht vor.

## 2 Planung

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 7/17 wird begrenzt durch

- die Straße Neunundneunzig Gärten im Norden,
- die Carl-Burger-Straße im Osten,
- die Mistel im Süden und
- die Sportflächen des BTS (Bayreuther Turnerschaft) im Westen.

Somit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/17 Wohnbebauung Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten“ die folgenden Flurstücke (TF = Teilfläche):

1025 TF, 1597, 1598, 1603/2 TF (jeweils Gemarkung Bayreuth)

### 2.2 Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 0,98 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 0,47 ha
-davon max. überbaubare Fläche (innerhalb der Baugrenzen):	ca. 0,19 ha
Straßenverkehrsflächen:	ca. 0,07 ha
Öffentliche Fußwege:	ca. 0,03 ha
öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün:	ca. 0,11 ha
Interne Ausgleichsflächen:	ca. 0,30 ha

### 2.3 Verfahrensstand

28.02.2018	Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Bayreuth gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Zustimmung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
09.04.2018 – 07.05.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Durchführung des B-Planverfahrens Nr. 7/17 „Wohnbebauung Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten“ und des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 30 „Bereich Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten“ im Parallelverfahren).
28.11.2018	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
14.12.2018	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 (2018)
02.01.2019 - 04.02.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
27.03.2019	Beschluss des Stadtrates über die Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/17 „Wohnbebauung Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten“ der Stadt Bayreuth als Satzung.

### **3 Planinhalt**

#### **3.1 Bauliche und sonstige Nutzung**

##### **Art der baulichen Nutzung**

###### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Gemäß § 4 BauNVO werden die Flächen im nördlichen Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

Nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen „Tankstellen“ und „Gartenbaubetriebe“ sind aus städtebaulichen Gründen unzulässig, da die mit der Nutzung einer Tankstelle einhergehende Verkehrsbelastung im Planungsbereich nicht verträglich abzuwickeln wäre, und der Flächenbedarf eines Gartenbaubetriebes im Planungsgebiet nicht gedeckt werden kann. Zudem würden sich diese Nutzungen nach Art und Maß städtebaulich nicht in die bestehende bauliche Umgebung einfügen.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

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

Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,9 festgesetzt, um eine städtebaulich an diesem Standort verträgliche Nutzungsdichte zu ermöglichen und gleichzeitig die bestehenden Rahmenbedingungen der relevanten Flurstücke und des direkten städtebaulichen Umfeldes zu berücksichtigen.

Maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei das zusätzliche Untergeschoss als Vollgeschoss zulässig ist und so die Hanglage des Flurstückes berücksichtigt wird. Außerdem ist zusätzlich ein Dachgeschoss, alternativ ein Staffelgeschoss zulässig. Durch diese Festsetzung wird die bauliche Höhenentwicklung des maßgeblichen, baulichen Umfeldes aufgegriffen, bzw. diese nicht überschritten.

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

Es gilt die offene Bauweise zur Gewährleistung der städtebaulichen Einfügung der künftigen Bebauung in das maßgebliche städtebauliche Umfeld. Die überbaubaren Flurstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Dies dient der Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung und soll ausreichend begrünte Freiflächen sichern.

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

Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 45 Grad auszuführen. Flachdächer dürfen eine maximale Dachneigung von 3 Grad nicht überschreiten. Pultdächer sind mit einer Minstdachneigung von 7 Grad auszuführen und nur bei der Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig.

Bei der Errichtung eines Staffelgeschosses ist dieses umlaufend mindestens 1,5 Meter von den Außenwänden einzurücken und darf max. 2/3 der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten. Durch diese städtebauliche Maßnahme wird eine klare, in der Stadt Bayreuth einheitliche Regelung bei der Errichtung von Staffelgeschossen gesichert. Durch den Rücksprung wird eine räumlich wirksame Reduktion im Dachgeschoss erreicht. Ein Kniestock ist nicht zulässig. Die vorgenannten Festsetzungen dienen zur Sicherung einer einheitlichen städtebaulichen Wirkung im maßgeblichen baulichen Umfeld.

Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind allgemein zulässig, wobei Einzelgauben mit einer max. Breite von 1,20 Meter zulässig sind und die Breite aller Dachaufbauten in der Summe nicht mehr als ein Drittel der maßgeblichen Dachlänge betragen darf. Zwerchgiebel und Erker sind ebenfalls zulässig.

Einfriedungen sind zur Gewährleistung von Sichtbeziehungen im direkten Umfeld bis zu einer Höhe von max. 1,20 Metern zulässig. Einschränkend

sind Einfriedungen zur Straße Neunundneunzig Gärten nicht zulässig, um eine städtebaulich offene Gestaltung zum Straßenraum zu erreichen. Zudem würden Einfriedungen die Nutzung und Errichtung der Radstellflächen, die zur Förderung des Radverkehrs in der Stadt Bayreuth wünschenswert sind, erschweren.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Deren Grundfläche ist jedoch nur mit maximal 12 qm je Flurstück zulässig. Aufgrund dieser Festsetzung sollen z.B. Nebenanlagen zur Unterbringung von Gartengeräten ermöglicht werden, jedoch gleichzeitig zur Schonung der Grünflächen auf den Flurstücken beitragen.

Es gelten die Abstandflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung und gesunder Wohnverhältnisse. Von dieser Regelung ausgenommen sind bauliche Anlagen des Schallschutzes, die keine Abstandsflächen erfordern. Mit dieser Festsetzung wird auf die gegenständlichen Standortrahmenbedingungen (Sportflächen neben künftigen Wohnbauflächen) eingegangen.

### **3.4 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 12 ; § 9 Abs. 6 BauGB)**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Neunundneunzig Gärten“.

In direkter Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Bushaltestellen (Carl-Burger-Straße, Kulmbacher Straße und Stadtfriedhof) in fußläufiger Entfernung, die dieses mit dem ÖPNV (u.a. Linien 301, 303, 306 und 307) erschließen.

Die Zufahrt zur aktuell geplanten Tiefgarage im Untergeschoss der projektierten Gebäude wird mittels Einfahrtsbereich und Ein-/Ausfahrt im nordwestlichen Flurstücksbereich festgesetzt, um die Verflechtung der künftigen Grundstücksein- und -ausfahrten mit dem fließenden Verkehr im Straßenraum zu erleichtern. Außerdem soll aus Gründen der Verkehrssi-

cherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichend Abstand zum östlichen Knotenpunkt Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten gesichert werden.

Die Ver- und Entsorgung der neuen Bauflächen ist über vorhandene Kanalanschlüsse und Leitungen in der Straße Neunundneunzig Gärten möglich und die Anbindung des Baugebietes an die vorhandenen Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung somit gesichert.

Im nördlichen Teilbereich, entlang der Straße „Neunundneunzig Gärten“ ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung „Stellplätze für Fahrräder“ festgesetzt, die eine sinnvolle und günstige Verortung dieser Stellplätze unweit der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht. Die Festsetzung derartiger Flächen dient zudem der Förderung einer nachhaltigen und umweltschonenden Mobilität durch Stärkung der Belange des Radverkehrs.

### **3.5 Textliche Festsetzungen der Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, § 9 Abs. 6)**

Der Baumbestand entlang der Straßen Neunundneunzig Gärten und Carl-Burger-Straße ist aufgrund seiner städtebaulichen Wirkung und naturräumlichen Bedeutung weitestgehend zu erhalten. Im Bereich der geplanten Zu- und Ausfahrt sind Baumfällungen auf das notwendige Minimum zu beschränken. Im mittleren Flurstücksbereich (südlich der geplanten Bebauung) sind neue Bäume anzupflanzen und im Bebauungsplanentwurf mittels Standortvorschlag berücksichtigt.

Durch die Bebauung der heute als Grünflächen genutzten Flächen wird ein neuer naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand ausgelöst. Aus diesem Grund ist im südlichen Bereich des Bebauungsplanungsbereiches die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als interne Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 3.000 qm festgesetzt.

Entsprechend den Ergebnissen und Empfehlungen der vorliegenden, gutachterlichen klimatologischen Stellungnahme und den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind folgende Maßnahmen auf diesen Flächen durchzuführen:

- Anpflanzen lockerer Baum- und Gehölzstrukturen mit standorttypischen Arten,
- Für die Einsaat der Wiesenflächen ist regionales Saatgut zu verwenden. Die Mahd soll zweimal pro Jahr erfolgen und das Mähgut ist abzufahren.

Als Vermeidungsmaßnahmen wird festgesetzt, dass die Baufelddräumung nur im Zeitraum 1.10. bis 28.02. zulässig ist.

Flachdächer und Pultdächer sind zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse und Minimierung der Lufterwärmung im direkten Wirkungsbereich zwingend zu begrünen.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wird für die Baugrundstücke festgesetzt, dass das Schmutzwasser der künftigen Bebauung in den bestehenden Mischwasserkanal der Straße Neunundneunzig Gärten einzuleiten ist. Die Entwässerung von Oberflächenwasser aus Dach- und Freiflächen soll direkt in den südlich verlaufenden Vorfluter der Mistel erfolgen, wobei die Einleitmengen und erforderlichen Rückhaltemaßnahmen auf den Privatflächen mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth abzustimmen sind. Die hierzu erforderlichen Wasserrechtsanträge sind zu stellen.

Aufgrund der vorgenannten Maßnahmen wird eine geordnete Entwässerung der künftigen Bau- und Freiflächen gesichert und die wasserrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt.

### **3.7 Sonstige Planzeichen / Festsetzungen**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB werden zur Ordnung der baulichen Entwicklung und der baulichen Anlagen die Flächen von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen einschließlich deren Zu- und Ausfahrten mit der entsprechenden Umgrenzung festgesetzt.

Aufgrund der westlich gelegenen Sportflächen (Tennisplätze) werden entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Lösung des planerischen Konfliktes zwischen Sport- und Wohnnutzungen und Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse auf den neuen Bauflächen „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Schallschutzvorkehrungen“ festgesetzt. Diese baulichen Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aufgrund der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen ist die Oberkante der baulichen Schallschutzeinrichtungen (LSW) mit 342,50 Metern über Normalnull festzusetzen. Die baulichen Anlagen zum Schallschutz sind baugrundstückseitig dauerhaft zu begrünen, um eine städtebaulich verträgliche Einfügung der Maßnahmen in das direkte Umfeld zu erzielen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei deren Grundfläche maximal 12 qm je Flurstück betragen darf. Auf diese Weise werden die erforderlichen Unterstellmöglichkeiten für u.a. Gartengeräte ermöglicht, aber auch ausreichend Frei- und Grünflächen auf den Bauflächen gesichert.

## **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 des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes**

Die Flurstücke mit den Nummern 1597 und 1598 (jeweils Gemarkung Bayreuth) entlang der Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten befinden sich in innenstadtnaher, städtebaulich integrierter Lage mit günstiger Verkehrsan- und -einbindung im Stadtteil Kreuz.

Im Rahmen der Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale am vorliegenden Standort sind städtebauliche Nachverdichtungen zwischen der Straße Neunundneunzig Gärten und dem Misteltal geplant.

Durch die mögliche Bebauung der heute als Grünflächen genutzten Flächen wird ein neuer naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand ausgelöst. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf internen Flächen, innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans, im südlichen Bereich der Flächen der Flurstücksnummer 1597 der Gemarkung Bayreuth selbst, vorgesehen. Der Flächenbedarf für die Ausgleichsmaßnahmen beträgt ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Bei der Bemessung des Ausgleichsflächenbedarfes werden insbesondere die vorhandenen Grünqualitäten der westlich der Carl-Burger-Straße gelegenen Biotopflächen (Gehölzstrukturen) und die südlich angrenzende Mistel, bzw. die Misteluferzone berücksichtigt.

Aus städtebaulichen Gründen sind, mit Blick auf die vorhandenen Grünflächenstrukturen und der Nähe zum Misteltal, des Weiteren Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkungen für Baufeldfreimachungen und extensive Dachbegrünungen) und grünordnerische Maßnahmen mit Standortvorschlägen für Baumpflanzungen im Übergangsbereich zum Misteltal vorzusehen, die eine möglichst verträgliche Einfügung der neuen Bebauung in das Landschafts- und Stadtbild ermöglichen sollen.

Verfahrensvorbereitend wurde eine klimatologische Untersuchung zur Wirkung möglicher baulicher Anlagen im nördlichen Bereich, entlang der Straße Neunundneunzig Gärten, auf die Kaltluftschneise im Misteltal, durchgeführt. Im Ergebnis wurden seitens des Gutachters keine negativen Auswirkungen auf die vorliegenden Kaltluftbewegungen prognostiziert. Außerdem wurden sowohl schalltechnische Untersuchungen (aufgrund der westlich gelegenen Sportflächen der Bayreuth Turnerschaft – BTS) als

auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Entwicklungsflächen durchgeführt.

Im Ergebnis wurden gutachterliche Vorschläge zur Lösung der Lärmimmissionsthematik zwischen den Sportflächen und der künftigen Wohnbebauung erarbeitet, die eine planerische Konfliktlösung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermöglichen. Dies erfolgt mittels einer Lärmschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass unter Durchführung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die im aktuellen Bebauungsplanentwurf geregelt sind, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen.

#### **4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

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

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

Die Nutzung der Flächen für Wohnen oder weitere planungsrechtlich zulässige Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet ist aufgrund der städtebaulich integrierten Lage 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 mit den geplanten Maßnahmen (s. Tabelle im Anhang)**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen:

- Geringe Erheblichkeit,
- Mittlere Erheblichkeit,
- Hohe Erheblichkeit.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen. Die Prüfung erfolgt auf Grundlage der Anlage 1 zum BauGB sowie auf Grundlage der Anlage 4 zum UVPG. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in tabellarischer Form (siehe Anlage). Aufgrund des bestehenden Planungsrechts und bei Berücksichtigung des abgestimmten Planungs- und Festsetzungskonzeptes sind die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter überwiegend von geringer Erheblichkeit.

Überdies zu beschreiben sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis d BauGB (Schutzgüter):

Zwischen den Schutzgütern bestehen diverse Wechselwirkungen. So führt insbesondere eine Zunahme der Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion wie z. B. der Fähigkeit der Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen. Zusätzlich bewirkt die Versiegelung nachteilige Veränderungen des Schutzgutes (Grund-)Wasser, da versiegelter Boden das großflächige Versickern und Verdunsten von Niederschlagswasser nicht mehr zulässt.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt können beeinträchtigt werden, weil die Lebensraumqualität von versiegelten Bereichen

als Pflanzenstandort und als Habitat eingeschränkt werden kann. Umgekehrt bewirken die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auch Verbesserungen in den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen und damit eine - bei der isolierten Betrachtung der Schutzgüter (siehe Anlage) möglicherweise nicht erkannte - erhebliche Beeinträchtigung ist aber nicht zu erwarten.

Die detaillierte Darstellung der einzelnen Schutzgüter, Wechselwirkungen und geplanten Maßnahmen erfolgt in tabellarischer Form (s. Tabelle im Anhang).

#### **4.3 Bestandsaufnahme und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung**

Basisszenario:

Aktuell befinden sich auf den städtebaulich integrierten Grünflächen vereinzelte Baumstandorte, Gehölze und Wiesenflächen. Die nördlichen und östlichen Randbereiche sind durch Baumreihen geprägt. Die Flächen erfüllen im Bestand keine hochwertigen städtebaulichen Funktionen. Sie sind als zentrumsnahe Grün- bzw. Brachfläche zu bezeichnen.

Nullvariante:

Bei Nichtdurchführung der aktuellen Planung würden die Flächen weiterhin, unter der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ unter Wert genutzt werden. Eine aktive städtebauliche und planungsrechtliche Steuerung zukünftiger Projektplanungen an diesem städtebaulich integrierten Standort wären auf Grundlage der aktuellen planungsrechtlichen Situation schwierig. Ohne planungsrechtlich eindeutige Vorgaben, wie im vorliegenden Bebauungsplanentwurf, können weitere unerwünschte nega-

tive Auswirkungen für die Planflächen und das direkte städtebauliche Umfeld langfristig nicht ausgeschlossen werden.

Planungsszenario:

Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes wird eine städtebaulich integrierte Wohnbauflächenentwicklung umfeldverträglich gesteuert und im weiteren Bauleitplanverfahren alle relevanten Belange umfassend eingebracht und berücksichtigt. Durch die großzügige Festsetzung interner Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes werden die klimatischen Funktionen der südlichen Teilflächen langfristig gesichert.

Die neue Versiegelung von Flächen soll durch Beschränkung der max. zulässigen GRZ auf 0,4 verringert und so eine auch naturräumlich und städtebaulich verträgliche Bodennutzung erreicht werden, die sich in Orts- und Landschaftsbild einfügt.

#### **4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen**

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Planung sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen. Ein ökologischer Ausgleich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB erforderlich und wird entsprechend mit Maßnahmen zum Ausgleich und zur Vermeidung festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt auf internen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Bei der Ausgleichflächenberechnung wird ein Ausgleichfaktor von 0,6 angesetzt, um auch die bisherige funktionale Bedeutung der südlichen Teilflächen entlang des Misteltals / Mistelufers angemessen zu berücksichtigen. Es ergibt sich ein Flächenmaß von ca. 3.000 qm.

#### **4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei den gegenständlichen Flächen des Bebauungsplanverfahrens handelt es sich maßgeblich um einen Bereich mit Innenentwicklungspotenzialen für Wohnnutzungen. Höhere bauliche Verdichtungen auf den Flächen bzw. deren Nutzung als Mischgebiet oder Gewerbegebiet sind aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen (Lage, Wohnnutzungen im direkten baulichen Umfeld nördlich der Straße Neunundneunzig Gärten) städtebaulich nicht gewünscht.

#### **4.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen 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, die aus dem Plangebiet in die umgrenzenden Gebiete wirken, sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die für solche größeren Havarien und Katastrophen in Frage kommen.

Derzeit sind bei der Umsetzung der Planung keine weitergehenden Risiken für die unter 4.1.2 genannten Schutzgüter und deren Wechselwirkung durch schwere Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

#### **4.7. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

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

#### **4.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Gem. § 4c Abs. 1 BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Damit besteht der primäre Anwendungsbereich des Monitorings darin, die prognostischen Folgeabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Unvorhergesehen sind in diesem Zusammenhang Auswirkungen, wenn sie nach Art und Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung sind oder wenn Prognoseunsicherheiten bestehen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Im vorliegenden Fall ergeben sich die Umweltauswirkungen in erster Linie durch Art und Umfang der baulichen Maßnahmen im Plangebiet. Da für diese baulichen Maßnahmen die gesetzliche Grundlage als örtliche Satzung ein Bebauungsplan ist, ist die Kontrollbehörde für die Einhaltung der Festsetzungen die Stadt Bayreuth mit ihren entsprechenden Fachdienststellen (Zusammenarbeit Bauordnungsamt, Stadtplanungsamt und Umweltamt).

Damit verbleiben nach aktuellem Kenntnisstand durch die Realisierung der Planung keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen. Nachdem weitere Überwachungsmaßnahmen daher nicht erforderlich sind, kann auf ein systematisches Monitoring verzichtet werden.

#### 4.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund der integrierten Lage im Stadtgebiet ist eine städtebauliche Entwicklung auf den bisherigen Grünflächen der Flurstücke mit den Nummern 1597 und 1598 (jeweils Gemarkung Bayreuth) entlang der Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten fachlich zu begrüßen. Diese Flächen befinden sich in innenstadtnaher, städtebaulich integrierter Lage (kurze Wege in die Innenstadt, zum Lebensmittelvollsortimenter an der Carl-Burger-Straße und zu sozialen / öffentlichen Einrichtungen) und mit günstiger Verkehrsanbindung im Stadtteil Kreuz.

Im Rahmen der Nutzung dieser vorhandenen Innenentwicklungspotenziale östlich der Sportflächen der Bayreuther Turnerschaft (BTS) sind städtebauliche Nachverdichtungen (z.B. Wohnnutzungen) zwischen der Straße Neunundneunzig Gärten und dem Misteltal geplant. In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung einer städtebaulich verträglichen Einfügung zukünftiger baulicher Anlagen geschaffen werden, die die vorliegenden Standortrahmenbedingungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der direkten Umgebung (Sportnutzungen, Grünstrukturen, Nähe zur Mistel) berücksichtigen.

Durch eine künftige Bebauung der heute als Grünflächen genutzten Flächen wird ein neuer naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand ausgelöst, der ausgleichspflichtig ist. Dieser naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf internen Flächen, innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans, im südlichen Bereich der Flächen der Flurstücksnummer 1597 der Gemarkung Bayreuth selbst, vorgesehen. Der Flächenbedarf für die Ausgleichsmaßnahmen beträgt ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Bei der Bemessung des Ausgleichsflächenbedarfes werden insbesondere die vorhandenen Grünqualitäten der westlich der Carl-Burger-Straße gelegenen Biotopflächen (Gehölzstrukturen) und die südlich angrenzende Mistel, bzw. die Misteluferzone berücksichtigt.

Die neue Versiegelung von Flächen soll durch Beschränkung der max. zulässigen GRZ (Grundflächenzahl) auf 0,4 verringert und so eine grün-

ordnerisch und städtebaulich verträgliche Bodennutzung erreicht werden, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die verfahrensvorbereitend durchgeführte klimatologische Untersuchung zur Wirkung möglicher baulicher Anlagen im nördlichen Bereich, entlang der Straße Neunundneunzig Gärten, auf die Kaltluftschneise im Misteltal, kommt im Ergebnis dazu, dass seitens des Gutachters keine negativen Auswirkungen auf die vorliegenden Kaltluftbewegungen prognostiziert werden.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen wurden gutachterliche Vorschläge zur Lösung der Lärmimmissionsthematik zwischen Sportflächen (BTS) und künftiger Wohnbebauung erarbeitet, die eine planerische Konfliktlösung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermöglichen. Dies erfolgt mittels einer Lärmschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze, die beidseitig bepflanzt werden soll.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kommt zum Ergebnis, dass unter Durchführung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die im Bebauungsplan geregelt werden, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen.

#### 4.10 Referenzliste/Quellen

- Baugenehmigungsakten einzelner Vorhaben im Umfeld
- Diverse verwaltungsinterne Abstimmungen mit dem Umweltamt und Bauordnungsamt der Stadt Bayreuth (seit 12/2017)
- Luftbildanalysen des Stadtplanungsamtes anhand Luftbildern aus den Frühjahren 2017 und 2018
- Kartierungen/Auskünfte aus Geoinformationssystem der Stadt Bayreuth (GeoAS, AGIS GmbH)
- Stadtklimauntersuchung Stadt Bayreuth des Büros für Umweltmeteorologie Paderborn von 2000
- „Klimatologische Stellungnahme zum Bauvorhaben Neunundneunzig Gärten“, Büro für Umweltmeteorologie, Januar 2017
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, 99 Gärten, 95445 Bayreuth, Büro OPUS, 06. August 2018
- Schalltechnische Untersuchungen bezüglich des einwirkenden Sportlärms „Wohnbebauung Carl-Burger-Strasse / Neunundneunzig Gärten“, Bayreuth, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 15.08.2018

#### 5. Auswirkungen der Planung

Kanalanschlussbeiträge nach Art. 5 KAG werden durch die Stadt Bayreuth erhoben und auf die künftigen Bauherren / Grundstückseigentümer umgelegt. Grundlage für die Realisierung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen bildet § 135 a-c BauGB und die darauf fußende „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen“ (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Bayreuth Nr. 8 vom 20. April 2001) der Stadt Bayreuth.

## 6. Rechtsgrundlagen:

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

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)

**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 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604)

**Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. BGBl. I S. 3753), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Stadtplanungsamt

610/ 22 FNP-Änderung Nr. 30 und 610/24 Nr. 7/17 "Wohnbebauung Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten"

Umweltbericht - Beurteilung der Umweltauswirkungen (Tabelle) - Stand 25.02.2019 -

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	Nach der „Geologischen Karte“ von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Umweltatlas Bayern): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sandsteinkeuper (ohne Feuerletten, Sandstein-Tonstein-Wechselfolge mit Dolomitsteinlagen)</li> <li>• Talfüllungen</li> <li>• Grünfläche</li> </ul>	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Höchstzulässige GRZ: 0,4  Vermeidungsmaßnahmen durch Begrünungen und interne Ausgleichsflächen im südlichen Geltungsbereich (s. textliche Festsetzungen der Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, §9 Abs. 6 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpflanzen lockerer Baum- und Gehölzstrukturen mit standorttypischen Arten</li> <li>• Für die Einsaat der Wiesenflächen ist regionales Saatgut zu verwenden (Mahd zweimal pro Jahr, Mähgut ist abzufahren) [...]</li> </ul>	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	<u>Grundwasser:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Besonderheiten bekannt</li> </ul> <u>Oberflächenwasser:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenversickerung, teilweise kanalisiert, es besteht kein offener Wassergraben im Geltungsbereich</li> <li>• Südlich angrenzend befindet sich das Misteltal mit Uferbereichen</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer max. zulässigen GRZ von 0,4;</li> <li>• Sicherung von ausreichenden Freiflächenbereichen; Festsetzungen zur Grünordnung und interne Ausgleichsmaßnahmen (s. textliche Festsetzungen der Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, §9 Abs. 6 BauGB)</li> <li>• Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft: „Schmutzwasser der künftigen Bebauung ist in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Neunundneunzig Gärten einzuleiten. Entwässerung von Oberflächenwasser aus Dach- und Freiflächen direkt in den südlich verlaufenden Vorfluter die "Mistel". Hierfür ist ein entsprechender Wasserrechtsantrag zu stellen. Die Einleitmenge, mit erforderlicher Regenrückhaltung auf den privaten Flächen, ist mit dem</li> </ul>	Baugenehmigungsverfahren

						Umweltamt der Stadt Bayreuth abzustimmen.“	
Klima/Luft	<p>Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12) für die Gesamtflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkklimatop: Kaltluftventilationsbereichen</li> <li>• Lokal wirksame bioklimatische Gunstbereiche, baum-/strauchbestandene Grünflächen innerhalb von Kaltluftabflussbahnen.</li> </ul> <p>Aussagen der „Klimatologischen Stellungnahme zum Bauvorhaben Neunundneunzig Gärten“, Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, Januar 2017: Im Ergebnis wurden seitens des Gutachters keine negativen Auswirkungen möglicher Baukörper im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes auf die vorliegenden Kaltluftbewegungen prognostiziert.</p>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auflockerung durch großzügige nicht überbaubare Grundstücksflächen zur Grün- und Freiraumgestaltung</li> <li>• 3.000 qm interne Ausgleichsflächen</li> </ul> <p>s. textliche Festsetzungen der Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, §9 Abs. 6 BauGB mit Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpflanzen lockerer Baum- und Gehölzstrukturen mit standorttypischen Arten</li> <li>• Für die Einsaat der Wiesenflächen ist regionales Saatgut zu verwenden (Mahd zweimal pro Jahr, Mähgut ist abzufahren)</li> <li>• Baufeldräumungen nur innerhalb des Zeitraumes 1.10. bis 28.02. zulässig.</li> <li>• Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Flachdächer und Pultdächer zwingend extensiv zu begrünen.</li> <li>• Langfristige Sicherung der klimatischen Funktionen der südlichen Teilflächen durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen.</li> <li>• Zwingende baugrundstücksseitige Begrünung der baulichen Lärmschutzeinrichtungen</li> </ul>	Baugenehmigungsverfahren
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Nähe zu einem Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen)</li> <li>• Keine Vorkommen geschützter Biotope gem. §30 BNatSchG</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<p>Vermeidungsmaßnahmen mit Standortvorschlägen für Neupflanzungen von Bäumen</p> <p>s. textliche Festsetzungen der Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, §9 Abs. 6 BauGB mit Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpflanzen lockerer Baum- und Gehölzstrukturen mit standorttypischen Arten</li> <li>• Für die Einsaat der Wiesenflächen ist regionales</li> </ul>	Baugenehmigungsverfahren

						<p>Saatgut zu verwenden (Mahd zweimal pro Jahr, Mähgut ist abzufahren)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baufeldräumungen nur innerhalb des Zeitraumes 1.10. bis 28.02. zulässig.</li> <li>• Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Flachdächer und Pultdächer zwingend extensiv zu begrünen.</li> <li>• Zwingende Begrünung der baulichen Lärmschutzeinrichtungen (neuer Lebensraum für Tiere / Insekten)</li> </ul>	
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungskernbereich</li> <li>• Nähe zu Spiel- Sport- und Naherholungsbereichen (Neunundneunzig Gärten, Scheffelstraße, Misteltal)</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	/	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Lärm-Immissionen)	<p>Lärmimmissionen durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• westlich gelegene Sportflächen</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbelastung durch umliegende Spiel- u. Sportflächen</li> </ul> <p>Mittlere Erheblichkeit</p>	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• architektonische Selbsthilfe / Ausrichtung und Stellung der neuen Baukörper</li> <li>• Schalltechnische Untersuchung</li> <li>• bauliche Lärmschutzmaßnahmen an der westlichen Grundstücksgrenze</li> </ul>	Baugenehmigungsverfahren
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Stadtgebiet: Siedlungskernbereich, Gefälle 340 m ü. NN bis 336 m ü. NN von Norden nach Süden</li> <li>• Landschaftsbildprägende Elemente: Baumalleen an den Straßen Neunundneunzig Gärten und Carl-Burger-Straße</li> <li>• Einbindung in das städtische Grünflächensystem: keine</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<p>Großzügige, nicht überbaubare Grundstücksflächen durch Festsetzung einer max. zulässigen GRZ von 0,4 mit Baugrenzen,</p> <p>Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (UG+II+D/SG, GFZ 0,9)</p>	/
Kultur- und Sachgüter	/	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	/	/