

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10a Abs.1 BauGB

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

1. Planungsanlass und –ziel

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 Verkehrseinbindung 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 m². 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.

Ein rechtsverbindlicher, qualifizierter Bebauungsplan (B-Plan) lag für die relevanten Flächen nicht vor. Die im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bayreuth dargestellte Grünfläche sollten 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 wurde im Zuge eines Parallelverfahrens (mit der Nr. 30) geändert. Die Zustimmung der Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom 23.07.2019 erteilt.

2. Verfahrensablauf

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.
06.04.2018	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 (2018)
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.
30.08.2019	<i>Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7/17 „Wohnbebauung Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten“ mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12/30.08.2019 der Stadt Bayreuth</i>

3. Behandlung der Umweltbelange

Der Umweltbericht (integrierte Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Umweltamt der Stadt Bayreuth, erstellt und entspricht den Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführliche Darstellungen sind der Begründung vom 25.02.2019 zu entnehmen):

a) Schutzgut Fläche / Boden (mittlere Erheblichkeit)

Die GRZ von 0,4 stellt die gem. BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet (WA) zulässige Obergrenze dar und trägt dem Ziel einer städtebaulichen Nachverdichtung Rechnung. Die zulässige GFZ von 0,9 liegt unter der gem. BauNVO zulässigen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in einem WA. Aufgrund des Ziels der städtebaulichen verträglichen Nachnutzung von Brachflächen in der Innenentwicklung ist dieses Maß mit Blick auf die bauliche Umgebung einzuhalten. Durch die Nachnutzung von städtebaulich integrierten Brachflächen wird die Inanspruchnahme neuer bisher nicht versiegelter Flächen, zum Beispiel im Stadtrandbereich, vermieden.

Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Der Hinweis über die Meldepflicht von Bodendenkmälern an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

b) Schutzgut Wasser (geringe Erheblichkeit)

Die bisher als private Grünflächen mit Wildbewuchs genutzten Flächen können zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden. Durch die Begrenzung des baulichen Eingriffs mittels Baugrenzfestsetzung, festgesetzte Maßnahmen der Grünordnung, der Dachbegrünung und Niederschlagswasserrückhaltemaßnahmen auf den relevanten Flächen werden die negativen Auswirkungen auf das Grundwasser abgemildert. Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Neunundneunzig Gärten einzuleiten.

Eine kontrollierte Zuleitung von Oberflächenwasser zum südlich gelegenen Vorfluter der Mistel ist bezüglich Einleitmengen und erforderlicher

Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth abzustimmen. Außerdem werden entsprechenden „wasserrechtliche Genehmigungen“ für bauliche Anlagen in der 60 Meter-Zone der Mistel erforderlich. Diese Maßnahmen mildern die negativen Auswirkungen auf das südlich gelegene Gewässer. Die vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereiche und das Überschwemmungsgebiet HQ 1000 wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

c) Schutzgut Klima/Luft (geringe Erheblichkeit)

Durch die Bautätigkeit und den mit der Nutzung verbundenen motorisierten Verkehr wird die Belastung der Luft durch Luftschadstoffe nur unwesentlich erhöht, da nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen (im Vergleich zur Bestandsverkehrsbelastung im direkten Umfeld mit den Sportnutzungen) durch die neuen Nutzung zu erwarten ist. Durch Begrenzung des Neubauvolumens über die Festsetzung von Baugrenzen, Beschränkung der GRZ auf 0,4, Begrenzung der Höhenentwicklung auf max. zwei Vollgeschosse plus Untergeschoss und Staffelgeschoss mit Festsetzung von Grünordnungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf Luft und Klima gemindert. Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Flachdach- und Pultdachflächen zu begrünen.

Die erforderlichen schalltechnischen Einrichtungen sind ebenfalls baugrundstückseitig dauerhaft zu begrünen und mildern die Auswirkungen auf Luft und Klima. Darüber hinaus wurden im Rahmen einer klimatologischen Untersuchung keine negativen Auswirkungen einer Bebauung im nördlichen Grundstücksbereich auf die Kaltluftbewegungen an der Mistel prognostiziert.

d) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (geringe Erheblichkeit)

Im Bebauungsplangebiet und der direkten Umgebung befinden sich keine Flächen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) sowie keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden keine relevanten Fledermausarten oder Vogelarten Gebiet nachgewiesen. Aufgrund der bisherigen Grünflächennutzung mit Bewuchs ist jedoch als anlagebedingte Auswirkungen mit dem Verlust von Lebensräumen zu rechnen, die jedoch mit

den im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) festgestellten und im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen:

- Anpflanzen lockerer Baum- und Gehölzstrukturen mit standorttypischen Arten
- Für die Einsaat der Wiesenflächen ist regionales Saatgut zu verwenden (Mahd zweimal pro Jahr, Mähgut ist abzufahren)
- Baufeldräumungen nur innerhalb des Zeitraumes 1.10. bis 28.02.

gemindert werden.

e) Schutzgut Mensch (Erholung) (geringe Erheblichkeit)

Durch die Bautätigkeit werden die im Umfeld wohnenden Menschen kurzfristig beeinträchtigt. Ansonsten ist aufgrund der neuen zulässigen Flächennutzungen nicht mit erhöhten Störungswirkungen zu rechnen. Die Neubebauung und die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet stellen eine städtebauliche Aufwertung und nachhaltige Flächennutzung in integrierter, zentraler Lage dar. Die südlichen Teilflächen werden langfristig von einer Bebauung freigehalten und durch die internen Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen dauerhaft gesichert.

f) Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) (mittlere Erheblichkeit)

Auf den Flächen des Bebauungsplangebietes liegen heute auf Teilflächen bereits Vorbelastungen durch die westlich angrenzenden Sportflächen vor. Aufgrund der zukünftigen Wohnnutzungen werden zusätzliche Verkehrsimmissionen, Licht- und Schadstoffimmissionen entstehen, die die Gesamtsituation aber aufgrund der Vorbelastungen nicht signifikant negativ beeinflussen. Die Bautätigkeiten werden für die im Umfeld wohnenden Menschen und die Sportler zeitlich beschränkte zusätzliche Lärmbelastungen darstellen.

g) Schutzgut Landschaft (geringe Erheblichkeit)

Während der Bauphase ist mit einer Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch Baugerüste, Baufahrzeuge und Erdbewegungen zu rechnen. Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine

verträgliche Einfügung der neuen Flächennutzungen in das städtebauliche Bestandsumfeld gewährleistet. Darüber hinaus werden die landschaftsbildprägenden Elemente (Baumallee an der Straße Neunundneunzig Gärten und Bäume / Sträucher an der Carl-Burger-Straße) durch ein Abrücken der überbaubaren Flächen geschont. Zudem sind werden Grünordnungsmaßnahmen auf den internen Ausgleichflächen und den weiteren Freiflächen der Entwicklungsflächen realisiert.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter (geringe Erheblichkeit)

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ergibt sich durch die Neuplanung nicht.

4. Behandlung und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis einschließlich 07.05.2018 frühzeitig an der Planung beteiligt (Amtsblatt Nr. 5 vom 06.04.2018).

In Folge der Einwendungen, die sich schwerpunktmäßig auf Fragestellungen des Natur- und Artenschutzes, Schallschutzes, Erhaltes der Baumalleen bezogen, wurden spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP) und schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Zudem wurden Änderungen an den Baugrenzen, zur langfristigen Sicherung der Bebaubarkeit und zum Schutz der Baumalleen vorgenommen. Des Weiteren wurden die Ergebnisse und erforderlichen Maßnahmen aus der saP und der schalltechnischen Untersuchungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.01.2019 bis einschließlich 04.02.2019 statt (Amtsblatt Nr. 18 vom 14.12.2018). Die dabei eingegangenen Stellungnahmen erforderten keine materielle Planänderung. Lediglich zwei redaktionelle Anpassungen mit der nachrichtlichen Übernahme der „vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereiche“ und dem „Überschwemmungsbereich HQ 1000“ an der Mistel wurden aufgenommen.

Eine negative Betroffenheit Dritter aufgrund der nachrichtlichen Übernahmen liegt nicht vor.

Die Behandlung und Abwägung aller Stellungnahmen und Einwände erfolgte im Stadtrat am 27.03.2019 (Gutachten des Bauausschusses vom 12.03.2019). Der Bebauungsplan Nr. 7/17 "Wohnbebauung Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten" vom 02.02.2018, zuletzt geändert am 02.02.2018 und zuletzt angepasst am 25.02.2019, wurde am 27.03.2019 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat beschlossen.

Er tritt mit Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 12/30.08.2019 der Stadt Bayreuth am 30.08.2019 in Kraft.

5. Abwägungsergebnis vor dem Hintergrund von Planungsalternativen

Die Einwendungen im Rahmen des Verfahrens beinhalteten im Wesentlichen Bedenken zu Lärmimmissionen, Artenschutz, Klima und zum Schutz der landschaftsbildprägenden Baumalleen.

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.

Stadtplanungsamt