

Flächennutzungsplanänderung Nr. 30
"Bereich Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten"

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 02.02.2018

- 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 Verkehrsan- und -einbindung im Stadtteil Kreuz. Aufgrund der integrierten Lage im Stadtgebiet ist eine städtebauliche Entwicklung auf den bisherigen Grünflächen fachlich wünschenswert. 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.

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 wirk-

same FNP ist somit im Zuge eines Parallelverfahrens (mit der Nr. 30) zu ändern.

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

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

Der wirksame FNP der Stadt Bayreuth ist im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren Nr. 7/17 „Wohnbebauung Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten“ gemäß den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen (Allgemeines Wohngebiet - WA) zu ändern.

1.3 Baubestand

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

Ein Baubestand liegt auf den Flurstücken nicht vor.

2 Planung

2.1 Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 0,88 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 0,50 ha
öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün/ Ausgleichsflächen:	ca. 0,38 ha

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 30 umfasst die Flurstücke mit den Nummern (TF = Teilfläche):

TF 1597 und 1598 (jeweils Gemarkung Bayreuth)

3 Planinhalt

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Art der baulichen Nutzung

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

3.2 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende 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 Ver- und Entsorgung der neuen WA-Flächen ist über vorhandene Kanalanschlüsse in der Straße Neunundneunzig Gärten möglich. Somit ist die Anbindung der zukünftigen Nutzungen an die vorhandenen Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung gesichert.

3.3 Grünordnung

Das ökologische Verbundsystem soll gefördert und durch weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ergänzt werden, z.B. durch mögliche Sicherungen von Baum-/ Pflanzbeständen und Freihaltung großzügiger, nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Der Umweltbericht (integrierte Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht ebenfalls den Anforderungen des UVPG.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens

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.

Diese Nachverdichtung und Stärkung der Innenentwicklung im Gebiet „Kreuz“ dient u.a. zur Befriedigung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen und Wohnraum in der Stadt Bayreuth.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Neunundneunzig Gärten“. Die Ziele einer grünordnerisch verträglichen Einbindung des Plangebietes in die nähere Umgebung können durch Ausweisung ausreichender Grünflächen sowie Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Sicherung von bestehenden Baumstandorten, neuen Baumpflanzungen, extensiven Dachbegrünungen baulicher Anlagen und zeitlichen Einschränkungen von Zeitfenstern zur Baufeldräumung berücksichtigt werden.

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 Beurteilung der 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 der absehbaren Nutzungsplanung 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 einzelne Baumstandorte, Gehölze und Wiesenflächen. Die nördlichen und

östlichen Randbereiche sind durch Baumreihen geprägt. Die Flächen erfüllen im Bestand keine städtebaulichen Funktionen. Sie sind als zentrumsnahe Grün- bzw. Brachfläche zu bezeichnen.

Nullvariante:

Die durch die Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen wären weiter als private Grünfläche verfügbar. Aus städtebaulichen Gründen wäre die Beibehaltung dieser Nutzung, mit Blick auf die umliegende Wohnbebauungen (nördlich und östlich) und Sportflächen (westlich), jedoch perspektivisch, aufgrund der integrierten, zentrumsnahen Lage mit hohem Nachverdichtungspotenzial, nicht sinnvoll. Eine bauliche Entwicklung in dieser städtebaulich integrierten Lage erscheint deshalb zweckmäßig und angemessen.

Aufgrund der Berücksichtigung von ausreichenden Grünflächen und Neupflanzungen in einem nachgeordneten Bebauungsplanverfahren kann eine auch naturräumlich verträgliche Bodennutzung erreicht werden, die sich in die städtebauliche Umgebung einfügt.

Planungsszenario:

Aufgrund der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird eine städtebaulich integrierte Wohnbauflächenentwicklung vorbereitet. Im weiteren Bauleitplanverfahren (Parallelverfahren) sind alle relevanten, eingebrachten Belange umfassend zu behandeln. Durch die großzügige Festsetzung interner Ausgleichflächen und Ausgleichmaßnahmen (im parallelen Bebauungsplanverfahren Nr.7/17) sollen die klimatischen Funktionen der südlichen Teilflächen langfristig gesichert werden.

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 parallelen Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/17.

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den gegenständlichen Flächen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens handelt es sich maßgeblich um einen Bereich mit Innenentwicklungspotenzialen für z.B. 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 wünschenswert.

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 aktuelle Bebauungsplanentwurf des Parallelverfahrens Nr. 7/17 keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die für solche größeren Havarien und Katastrophen in Frage kommen.

Insgesamt sind derzeit bei der Umsetzung der nachgeordneten Bauleitplanung keine weitergehenden Risiken für die o.g. 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 Fachdienst-

stellen (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 EDEKA 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.

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 nachgeordneten Bauleitplanverfahrens Nr. 7/17 ermöglichen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kommt zum Ergebnis, dass unter Durchführung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die im Bebauungsplan Nr. 7/17 geregelt werden, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen.

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.

Durch eine ortstypische Einbindung der Baugestaltung sowie grünordnender Maßnahmen (z.B. durch Baumpflanzungen) wird das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

4.10 Referenzliste/Quellen

- 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. 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"> • Sandsteinkeuper (ohne Feuerletten, Sandstein-Tonstein-Wechselfolge mit Dolomitsteinlagen) • Talfüllungen • Grünfläche 	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"> • 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) [...] 	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	<u>Grundwasser:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Besonderheiten bekannt <u>Oberflächenwasser:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Flächenversickerung, teilweise kanalisiert, es besteht kein offener Wassergraben im Geltungsbereich • Südlich angrenzend befindet sich das Misteltal mit Uferbereichen 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer max. zulässigen GRZ von 0,4; • 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) • 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 	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"> • Parkklimatop: Kaltluftventilationsbereichen • Lokal wirksame bioklimatische Gunstbereiche, baum-/strauchbestandene Grünflächen innerhalb von Kaltluftabflussbahnen. <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"> • Auflockerung durch großzügige nicht überbaubare Grundstücksflächen zur Grün- und Freiraumgestaltung • 3.000 qm interne Ausgleichsflächen <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"> • 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. zulässig. • Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Flachdächer und Pultdächer zwingend extensiv zu begrünen. • Langfristige Sicherung der klimatischen Funktionen der südlichen Teilflächen durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen. • Zwingende baugrundstücksseitige Begrünung der baulichen Lärmschutzeinrichtungen 	Baugenehmigungsverfahren
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Nähe zu einem Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) • Keine Vorkommen geschützter Biotope gem. §30 BNatSchG 	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"> • Anpflanzen lockerer Baum- und Gehölzstrukturen mit standorttypischen Arten • Für die Einsaat der Wiesenflächen ist regionales 	Baugenehmigungsverfahren

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