

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6a Abs. 1 BauGB

zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 30
"Bereich 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.

Das Plangebiet ist über vorhandene Kanalanschlüsse in der Straße Neunundneunzig Gärten sowie weitere vorhandene Infrastrukturen der Versorgung bereits erschlossen. Somit sind die WA-Flächen an die vorhandenen Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung angebunden.

Außerdem befinden sich in fußläufiger Entfernung Nahversorgungseinrichtungen und weitere Einrichtungen zur Grunddaseinsvorsorge sowie soziale und öffentliche Einrichtungen.

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 wird im Zuge eines Parallelverfahrens (mit der Änderungsnummer 30) zum Bebauungsplanverfahren Nr. 7/17 "Wohnbebauung Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten" geändert.

Die Zustimmung der Regierung von Oberfranken zur FNP-Änderung 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 FNP-Änderungsverfahrens Nr. 30 „Bereich Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten“).
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	Feststellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bayreuth zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 „Bereich Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten“
23.07.2019	<i>Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid der Regierung von Oberfranken vom 23.07.2019</i>
30.08.2019	<i>Mit dem Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Bayreuth wird die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 30 „Bereich Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten“ wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).</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 02.02.2018 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).

Seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen die geplante FNP-Änderung vorgebracht. Eine Anpassung der geplanten Änderung wurde somit nicht erforderlich.

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).

Seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut keine Bedenken gegen die geplante FNP-Änderung vorgebracht. Eine Anpassung der geplanten Änderung wurde somit nicht erforderlich.

Der Feststellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bayreuth zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 „Bereich Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten“ erfolgte in der Sitzung am 27.03.2019.

5. Abwägungsergebnis vor dem Hintergrund von Planungsalternativen

Bei den gegenständlichen Flächen der Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 30 und Bebauungsplanverfahren Nr. 7/17 im Parallelverfahren) 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