

7 Räumliche Konflikte

Im Rahmen der Disposition und Zuordnung von unterschiedlichen Nutzungen zu Flächen im Stadtgebiet entstehen unweigerlich Reibungen bzw. Konflikte durch die verschiedenen Nutzungsanforderungen. Das Konfliktpotenzial soll mit der vorliegenden Flächennutzungsplanung minimiert werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung gilt es, typische Konfliktfelder frühzeitig zu erkennen und für einzelne räumliche Bereiche im Stadtgebiet Lösungen vorzubereiten, die mit einem geringerem Konfliktpotenzial verbunden sind. Mit der vorliegenden Planung wird eine frühzeitige planerische Vorsorge und Konfliktminimierung betrieben. Aufgrund der Aufgabe, der Zielsetzung und der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans (siehe Abschnitt 1.2.1) können natürlich nicht alle potenziellen Konflikte im Voraus und z.T. auch nicht abschließend auf dieser Ebene bewältigt werden. So bleibt es der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten, einige Konflikte zwischen konkurrierenden Nutzungen detaillierter und dann auch rechtlich verbindlich zu lösen.

7.1 Siedlung und Natur

Typische Konfliktfelder:

- Wachstum der Siedlungsflächen auf Kosten wertvoller Flächen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie sonstiger Freiflächen mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten/Biotope, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild (Verdrängungswirkung des weiteren Siedlungswachstums).
- Zerschneidung zusammenhängender und vernetzter Freiflächen und Biotope mit der Folge der Behinderung bzw. Zerstörung wichtiger ökologischer Austauschbeziehungen; gefährdet sind insbesondere die siedlungsnahen Lebensräume heimischer Tier- und Pflanzenarten.
- Beeinträchtigung von Freiflächen durch angrenzende Siedlungsflächen; als Beispiel ist die Immissionsbelastung durch Luftschadstoffe zu nennen. Überdies stehen siedlungsnah Freiflächen unter einem erheblichen Nutzungsdruck durch die angrenzende Wohnnutzung.
- Verbauung und sonstige Beeinträchtigung wichtiger Frischluftschneisen sowie von Flächen mit hoher Bedeutung für den klimatischen Ausgleich thermisch belasteter Bereiche.
- Die Änderung bestehender und die Ausweisung neuer Trinkwasserschutz-zonen führt oftmals zu Konflikten mit der vorzufindenden land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung, aber auch mit Bestrebungen der Siedlungserweiterung.

Umgang mit den Konflikten im Rahmen der Flächennutzungsplanung:

- Durch räumliche Konzentration und Bündelung der Siedlungsentwicklung in Siedlungsschwerpunkten, gezielte Siedlungsarrondierungen und die Ausschöpfung des Baulückenpotenzials wird die zusätzliche Freirauminanspruchnahme begrenzt. Dadurch sollen auch größere, zusammenhängende Freiflächen im Außenbereich erhalten bleiben.
- Es wird vermieden, Bauflächen in besonders wertvollen Bereichen für Natur und Landschaft auszuweisen (u.a. Berücksichtigung vorhandener Biotope der Biotopkartierung). Neu geplante Bauflächen überschneiden sich im aktuellen FNP-Entwurf nicht mit gesetzlich geschützten Gebieten des Naturschutzes wie z.B. den Landschaftsschutzgebieten. Es wird darauf hingewiesen, dass für den östlichen Bereich Aichigs und Meyernreuths die Landschaftsschutzgebietsgrenzen des LSG "Oberes Rotmaintal" mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bayreuth vom 09.02.2007 geändert wurden.
- Pufferbereiche zu besonders wertvollen Landschaftsbereichen wie z.B. zum Roten Main, zur Mistel und zum Sendelbach werden eingehalten, so dass eine Bebauung direkt an den Gewässern ausgeschlossen bleibt.
- Der Flächennutzungsplan weist überwiegend neue Bauflächen in Bereichen aus, die eine vergleichsweise geringe stadtklimatische Bedeutung besitzen. Noch nicht baulich in Anspruch genommene Bauflächen mit höherer bioklimatischer Ausgleichsfunktion für die Umgebung sind explizit hinsichtlich ihres Bedarfes geprüft worden und in Teilbereichen nicht mehr für eine bauliche Nutzung planerisch bestimmt (z.B. GE-Fläche südlich der Spitzwegstraße). Im Falle der Neudarstellung von Siedlungsflächen in Bereichen mit Bedeutung für den klimatischen Ausgleich benachbarter Baugebiete sind Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene zu treffen.
- Durch Berücksichtigung der Anforderungen der einzelnen Schutzgüter bei der Standortwahl und der Zuordnung der Bauflächen wird die Eingriffsintensität reduziert bzw. werden einige Eingriffe vermieden. Für die dennoch entstehenden zukünftigen, unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Das Ökokonto der Stadt Bayreuth soll dazu beitragen, die ökologische Wirksamkeit der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen zu erhöhen und diese in ein Gesamtkonzept einzubinden.

7.2 Siedlung und Landwirtschaft

Typische Konfliktfelder:

- Reduzierung der landwirtschaftlich genutzten Flächen durch weiter anhaltende Siedlungstätigkeit; der weitere Rückgang an landwirtschaftlichen Flächen kann die Existenz von landwirtschaftlichen Betrieben gefährden.

Nachteilig ist, dass der Anteil an Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen gerade in den Randbereichen der Siedlungsgebiete relativ hoch ist, wo aus städtebaulicher Sicht eine bauliche Entwicklung wünschenswert ist. Als Vorteile dieser Randbereiche können beispielsweise genannt werden: städtebaulich sinnvolle Siedlungsarrondierungen, Minimierung des Erschließungsaufwandes und Erhöhung der Tragfähigkeit von Nahversorgungseinrichtungen in den Stadtteilen.

- Der zukünftige Bedarf an Ausgleichsflächen für die neuen Bauvorhaben verstärkt den Umnutzungsdruck auf die landwirtschaftlichen Flächen.
- Konflikte bei der Gestaltung des Übergangsbereichs vom Stadt- zum Landschaftsraum sind vorprogrammiert, da häufig optimale Bedingungen für die landwirtschaftliche Nutzung (Düngung und allgemeine Bewirtschaftung der Felder) konträr zur Naherholungs- und Umweltqualität im siedlungsnahen Bereich stehen. Durch die Bewohner benachbarter Siedlungen können auch die landwirtschaftlichen Flächen negativ beeinträchtigt werden; zu nennen wäre hier die Abfallproblematik und die Belastung durch Hundekot.
- Geruchsbelästigung in den Siedlungsflächen durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe; infolgedessen sind Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Stellen und Flächen einzuhalten, womit die Siedlungsentwicklung eingeschränkt wird.

Umgang mit den Konflikten im Rahmen der Flächennutzungsplanung:

- Bei der Neuausweisung von Bauflächen wird versucht, die Inanspruchnahme der besonders ertragreichen landwirtschaftlichen Flächen möglichst zu vermeiden oder zumindest zu begrenzen. Es wird somit neben der Lage auch die Eignung und Wertigkeit der einzelnen Flächen für die landwirtschaftliche Produktion mit berücksichtigt.

Vollständig konnte diese Zielsetzung nicht umgesetzt werden, da gerade im siedlungsnahen Bereich mit besonderer Eignung für Siedlungsarrondierungen der Anteil an Flächen mit günstigen landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen im Allgemeinen besonders groß ist. Durch die Realisierung der vorhandenen Nachverdichtungspotenziale (Ansetzen einer hohen Baulückenaktivierung) wird die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ohnehin begrenzt.

- Die Ausweisung von Vorrangräumen für Ausgleichsflächen lässt noch Spielräume bei der konkreten Auswahl der zukünftigen Ausgleichsflächen und deren Aufwertungsmaßnahmen (Art und Umfang der landschaftspflegerischen Maßnahmen) offen. So müssen nicht zwangsläufig die ertragreichsten Flächen in den dargestellten Ausgleichsräumen frühzeitig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Außerdem werden bei weitem nicht die ge-

samen Flächen in den Vorrangräumen für den ökologischen Ausgleich der im FNP neu dargestellten Bauflächen benötigt.

- Bei der Ausweisung von neuen Bauflächen im vorliegenden FNP-Entwurf sind potenzielle Immissionsbelastungen, soweit diese bekannt sind, durch landwirtschaftliche Hofstellen mit berücksichtigt worden. Eine Einschränkung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe soll damit möglichst ebenso vermieden werden wie künftige Beschwerden neuer Bewohner.
- Durch die räumliche Schwerpunktsetzung sowohl bei den Bau- als auch bei den Ausgleichsflächen sollen weite Bereiche des Stadtgebietes weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert werden.

7.3 Siedlung und Verkehr

Typische Konfliktfelder:

- Beeinträchtigung der Siedlungsflächen, insbesondere der Wohnbauflächen, durch verkehrsinduzierte Lärm- und Luftschadstoffimmissionen.
- Zerschneidung zusammenhängender Siedlungsbereiche durch Hauptverkehrsachsen, die als deutliche Barrieren für Fußgänger und Radfahrer wirken.
- Städtebauliche und gestalterische Integration des Straßenraumes in den Siedlungsbereich, um die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Verkehrsraums aufzuwerten.

Umgang mit den Konflikten im Rahmen der Flächennutzungsplanung:

- Durch Konzentration der baulichen Entwicklung auf Siedlungsschwerpunkte und Stärkung der zentralen Mittelpunkts- und Versorgungsbereiche (siehe Zentrenkonzept, Abschnitt 5.1) wird die Reduzierung bzw. Begrenzung des Zuwachses der verkehrsbedingten Immissionen angestrebt. Insbesondere in den Zentrenbereichen ist eine Verbesserung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes planerisch zu initiieren.
- Eine Entlastung stark frequentierter Hauptverkehrsstraßen im Siedlungsbereich kann durch neue Straßenbauprojekte (z.B. durch die schon realisierte Verlegung der B 22 südlich Aichig) unterstützt werden; in den entlasteten Bereichen verringert sich damit die Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraßen.
- Die Aufwertung des öffentlichen Straßenraums im innerstädtischen Bereich mit Erhöhung der Aufenthaltsqualität wird weiterhin planerisch unterstützt.

- Durch die Einhaltung von Pufferabständen zu Hauptverkehrsachsen bei neuen Baugebieten sowie die Gliederung und konkrete Ausgestaltung der Baugebiete kann und soll planerische Lärmvorsorge betrieben werden. Für den Fall, dass diese Maßnahmen wie auch aktive Schutzmaßnahmen an ihre Grenzen stoßen, ist u.U. eine Ergänzung durch passive Lärmschutzmaßnahmen einzubeziehen. Die einzelfallbezogene Prüfung, ob und wenn ja welche Lärmschutzvorkehrungen und -maßnahmen zu treffen sind, hat aber auf der nachgeordneten Planungsebene zu erfolgen.
- Gemessen an der Lärmbeeinträchtigung des Bayreuther Siedlungsgebietes durch den Straßenverkehr sind Lärmimmissionen durch schienengebundene Verkehrsmittel – mit Ausnahme einzelner Gebiete an der Bahnstrecke Bayreuth-Schnabelwaid – als geringfügig einzustufen. Die neu in den FNP-Entwurf aufgenommenen Wohnbauflächen weisen mit Ausnahme des WA Oberkonnersreuth einen größeren Abstand zu dieser Immissionsquelle auf. Im Fall Oberkonnersreuth lässt sich die Lärmschutzproblematik aufgrund der Topographie und mit Hilfe der verschiedenen Optionen des Lärmschutzes bewältigen.
- Mit Ausnahme des Hubschrauber-Landeplatzes "Klinikum-West" (Feststationierung des Rettungshubschraubers) handelt es sich bei den übrigen Landeplätzen um reine Bedarfslandeplätze. Insofern kann von äußerst geringen Beeinträchtigungen ausgegangen werden. Die Sondergebietsnutzung Klinikum mit dem Rettungshubschrauber befindet sich in gewisser Entfernung zur nächstliegenden Wohnnutzung.

7.4 Wohnen und Gewerbe

Typische Konfliktfelder:

- Immissionsbelastung (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) der Wohnfunktion durch gewerbliche Nutzungen, die gegenüber der Wohnnutzung einen höheren Störgrad und eine geringere Störempfindlichkeit aufweisen.
- Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten und Änderungsoptionen der Gewerbebetriebe aufgrund der benachbarten Wohnbebauung.
- Flächenkonkurrenz um Standorte, die sich für beide Nutzungen eignen.

Umgang mit den Konflikten im Rahmen der Flächennutzungsplanung:

- Es wird im vorliegenden FNP der prognostizierte Flächenbedarf aller Nutzungen gedeckt; bei der Standortwahl und der Zuordnung sind die spezifischen Belange der einzelnen Nutzungen eingeflossen.

- Eine Minderung der Beeinträchtigung durch Gewerbe- und Industrieimmissionen wird durch konsequente Gebietszuordnung bei der gesamtstädtischen Flächendisposition angestrebt. Im FNP-Entwurf wird das direkte Aneinandergrenzen von Nutzungskategorien der BauNVO mit sehr unterschiedlichem Störgrad und unterschiedlicher Störempfindlichkeit weitestgehend vermieden; z.B. wird kein Reines Wohngebiet angrenzend an ein Gewerbegebiet im FNP dargestellt. Es findet somit als Ausdruck der planerischen Vorsorge eine räumliche Staffelung nach Immissionsempfindlichkeit der einzelnen Baugebiete statt. Durch Zugrundelegung der planerischen Vorsorgewerte der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) in der verbindlichen Bauleitplanung wird auf der nachfolgenden Planungsebene eine konsequente Lärmvorsorge – differenziert nach der Schutzbedürftigkeit der einzelnen Gebietskategorien der BauNVO – fortgesetzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Festsetzung eines Baugebietstyps der BauNVO im Bebauungsplan das Maß an rechtlich gebotennem Immissionsschutz vorbestimmt wird.
- Durch räumliche Zuordnung der einzelnen Nutzungen und Vorhalten von potentiellen Erweiterungsflächen sollen für Gewerbebetriebe zumindest an geeigneten Stellen Möglichkeiten der Entwicklung am vorhandenen Standort offen gehalten werden.

7.5 Wohnen und Freizeit

Typische Konfliktfelder:

- Die Erholungsnutzung "Sport" ist wie andere Freizeitbeschäftigungen mit Lärmemissionen verbunden. Angrenzende, häufig störempfindliche Nutzungen sind dem Sport- und Freizeitstättenlärm ausgesetzt, so dass Konflikte auftreten können.
- Mit der Ausdehnung des Siedlungsraums geht der Verlust an siedlungsnahen Freiflächen, die für die Erholungsnutzung geeignet sind, einher.
- Vor allem in der Innenstadt bestehen Konflikte zwischen der Wohnnutzung und der Nutzung verschiedenster Freizeit- und Vergnügungsstätten, wie Kinos, Gaststätten, etc. wegen der damit verbundenen Lärmemissionen. Konflikte sind in besonderem Maße bei Events und größeren Veranstaltungen im Freien vorprogrammiert.

Umgang mit den Konflikten im Rahmen der Flächennutzungsplanung:

- Räumliche Bündelung von größeren, publikumsorientierten und lärmintensiveren Sportstätten wie z.B. am Sportpark mit dem Stadion, der Eissporthalle, der Oberfrankenhalle und den Fußballplätzen. Insgesamt handelt es sich bei der überwiegenden Anzahl der Bayreuther Sport- und Freizeitstätten um im

Laufe der Jahre gewachsene Strukturen inmitten des Citynahbereichs und äußerer Stadtteile. Ausgesprochene Konfliktpotenziale liegen dort nicht vor, da in der Vergangenheit bereits auch stets angemessene Puffer vorgesehen wurden bzw. eine entsprechend weitsichtige Nutzungszuordnung unter Berücksichtigung von Störgrad und Störempfindlichkeit der einzelnen Nutzungen realisiert werden konnte.

- Bei der Ausweisung bzw. Erweiterung von Sportanlagen, Bolz- und größeren Spielplätzen innerhalb von Wohngebieten oder etwa bei einem Heranrücken einer störempfindlichen Nutzung an bereits vorhandene Sportstätten und Freizeitanlagen sind in der nachfolgenden Planung den Anforderungen an ausreichenden Lärm- und Nachbarschutz Rechnung zu tragen. Es ist einzel-fallbezogen auf die jeweilige Immissionssituation einzugehen und ggf. ist die Konfliktbewältigung in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorzunehmen.
- Besondere genehmigungspflichtige Anlagen im Sinne des Immissionsschutzrechts, wie z.B. Freiluftschießanlagen, sind aufgrund ihrer besonderen Störwirkung in den Hauptplan übernommen worden. Es handelt sich hierbei um die Freiluftschießanlagen an der Bärenleite und am Roten Hügel östlich von Oberpreuschwitz. Eine räumliche Verlagerung ist nicht vorgesehen, da die Standorte aufgrund ihrer Abstände zu störempfindlichen Nutzungen als günstig zu bezeichnen sind. Ein Heranrücken neuer Wohnbauvorhaben an diese Anlagen sieht der aktuelle FNP-Entwurf nicht vor.
- Potentielle Konflikte, die durch Freizeit- und Vergnügungsstätten ausgelöst werden können, sind z.T. mit Hilfe der Differenzierungsmöglichkeiten der BauNVO im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu entschärfen. Insgesamt soll die Einrichtung solcher Stätten planerisch unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes durchgeführt werden. Es ist ein Betrieb der Freizeit- und Vergnügungsstätten anzustreben, der mit den anderen Nutzungen vereinbar ist und auf diese Rücksicht nimmt, insbesondere auch was die Zu- und Abfahrten zu bzw. von diesen Einrichtungen betrifft.

