Flächennutzungsplan-Änderungs-Entwurf Nr. 23 „Industriegebiet Orionstraße“

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 22.12.2016, geändert 18.05.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Zur Planaufstellung - Veranlassung und Ziel der Planung	2
2. Plangebiet.....	4
2.1. Lage.....	4
2.2. Bestand und Topografie	4
2.3. Geltungsbereich.....	5
3. Planungsrecht.....	5
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation - nähere Umgebung.....	5
3.2. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)	7
3.3. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)	8
3.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	8
4. Planung.....	9
4.1. Kenndaten der Planung	9
4.2. Verfahren	9
5. Planinhalt.....	11
6. Umweltbericht	12
6.1. Einleitung	12
6.1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans	12

6.1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	13
6.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	15
6.2.1.	Bestandsaufnahme (Basisszenario) und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.....	15
6.2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	15
6.2.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	17
6.2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
6.2.5.	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	18
6.3.	Zusätzliche Angaben	19
6.3.1.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	19
6.3.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	20
6.3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20
7.	Referenzliste/Quellen	21
8.	Rechtsgrundlagen	22
Anlagen.....		23

1. Zur Planaufstellung - Veranlassung und Ziel der Planung

Ein übergeordnetes städtebauliches Ziel der Stadt Bayreuth ist die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an industriell-nutzbaren Flächen im Stadtgebiet, hier im Ortsteil Aichig. Der seit Jahrzehnten bestehende Industriestandort im Ortsteil Aichig soll erhalten werden und dem ansässigen Betrieb die Möglichkeit einer Entwicklung in Form einer Betriebserweiterung unter Berücksichtigung lagespezifischer Besonderheiten insbesondere entsprechender Anforderungen an einen ausreichenden Immissionsschutz eingeräumt werden. Es ist planerischer

Wille der Stadt Bayreuth den seit Jahrzehnten bestehenden Speditionsstandort (ein Teil der heutigen Spedition bestand schon zum Zeitpunkt des ursprünglichen Bebauungsplans der damals eigenständigen Gemeinde Aichig) am Standort zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten, die einem vorhandenen Betrieb eingeräumt werden müssen, zu stärken.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen industriellen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu schaffen und Flächen für notwendige Erweiterungen bereitzustellen, sowie in der räumlichen Gemengelage einen gerechten Ausgleich mit dem Schutzbedürfnis der vorhandenen Wohnnutzung zu finden, sowie die Eingriffs- und Ausgleichsthematik abschließend rechtsverbindlich zu regeln.

Mit einer Erweiterung des Speditionsstandortes nach Osten durch den geplanten Neubau einer Halle sollen die baulichen Entwicklungen des Betriebes abgeschlossen werden. Die konkret geplante Speditionshalle mit Nord-Süd-Ausrichtung schirmt die durch die industrielle Tätigkeit verursachten Emissionen (Fahrbewegungen, Ladetätigkeiten, Waschanlage etc.) von den Anwohnern der Polarstraße ab.

Dabei sind unter Zugrundelegung der aktuellen und künftigen voraussichtlichen Immissionen, um auf diese Weise den Belangen des Unternehmens (Bestandsicherung und -entwicklung) Rechnung zu tragen, und der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnbebauung, um auch ihre Belange zu würdigen, entsprechende Regelungen zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan aufgenommen worden. Für die konkret anzutreffende gewachsene Gemengelage wird eine Konfliktbewältigung nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme planerisch geregelt. Damit ist es planerische Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 2/16 „Industriegebiet Orionstraße“ die Sicherung des vorhandenen industriellen Standorts bei gleichzeitiger rechtlicher Klarstellung der Immissionsthematik für die zulässigen Industrienutzungen unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauungen.

Hinzu kommt das noch nicht umgesetzte Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 7/95 auf ihre Realisierbarkeit zu überprüfen sind. Im Plangebiet festgesetzte Ausgleichsflächen konnten aus unterschiedlichen Gründen bisher nicht umgesetzt werden. Somit ist die Neuberechnung der Ausgleichsflächen notwen-

dig geworden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 2/16 sollen die bisher noch nicht hergestellten Ausgleichsflächen/-maßnahmen und der durch den neuen Eingriff anstehende Ausgleichsbedarf rechtlich gesichert und umgesetzt werden.

2. Plangebiet

2.1. Lage

Das Plangebiet liegt im Osten des Bayreuther Stadtgebietes im Ortsteil Aichig, zwischen der Wunastraße im Westen, der Bebauung Polarstraße im Osten, der Orionstraße im Süden und der Bahnlinie Weiden – Neuenmarkt Wirsberg im Norden.

2.2. Bestand und Topografie

Nach der „Geologischen Karte“ von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Umweltatlas Bayern), sind im Plangebiet im Norden Schottergestein der 15 m-Terrasse und im Süden Unterer Burgsandstein (Sandstein in Verzahnung mit überwiegend rotem Tonstein, einzelne karbonatische Tonsteinhorizonte) und holozäne Talfüllungen bekannt. Das Gebiet weist bereits im Bestand eine gewerbe- und industriegebietstypische hohe Flächenversiegelung auf.

Das geplante Gebiet ist relativ eben. Es liegt zwischen 364 und 366 m über NN. Der überwiegende Bereich ist bereits mit Industriehallen bebaut und die Zufahrts- und Rangierflächen sind asphaltiert. Der östliche Bereich beinhaltet einen befestigten PKW-Stellplatz und einen gewachsenen Grünstreifen sowie angrenzende Ackerflächen. Der westliche Bereich ist als Gewerbegebiet ausgewiesen und grenzt an die Gewerbe- und Industrieflächen der Umgebung an.

Nach dem Gutachten "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12) sind in dem landwirt-

schaftlich geprägten Bereich überwiegend Freilandklimatop mit Bezug zu thermischen Lastflächen (hohe bioklimatische Ausgleichsleistung, sehr hohe Kaltluftproduktion, ungestörtes Abflussverhalten) und im Bereich des aktuellen Speditionsstandortes Gewerbeklimatop mit hoher bioklimatischer Belastung einschließlich sehr hohem Versiegelungsgrad vorzufinden.

2.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanänderungs-Entwurfes Nr. 23 vom 29.11.2016, geändert 18.05.2021 beinhaltet zwei Teilgebiete mit einer Gesamtgröße von ca. 2,41 ha zwischen der Orionstraße, der Wunaustraße und der Bahnlinie Weiden – Neuenmarkt Wirsberg. Er umfasst folgende Flurstücke (TF = Teilfläche):

63/24 TF, 63/7 TF, 66 TF der Gemarkung Aichig und
379 TF, 380 TF, 380/1 TF der Gemarkung Sankt Johannis

3. Planungsrecht

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation - nähere Umgebung

Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist das Gebiet Polarstraße als Reines Wohngebiet (WR) und die Bebauung entlang der Kemnater Straße als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Bei der Darstellung im Flächennutzungsplan handelt es sich um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsrichtung. Diese Darstellung ist behördenverbindlich, entfaltet aber keine Außenwirkung auf Dritte.

Verbindliche Bauleitplanung

Bei der Beurteilung der aktuellen planungsrechtlichen Umgebungssituation im Ortsteil Aichig ist zu berücksichtigen, dass zunächst - nach der Eingemeindung der Gemeinde Aichig - der Bebauungsplan „Industriegebiet“ der Gemeinde Aichig Gültigkeit besaß. Dieser Bebauungsplan ist im Zuge der Bebauungsplanungen Nr. 11/87a und 11/87b geändert bzw. aufgehoben worden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 11/87b wurde das festgesetzte Industriegebiet (GI) in Richtung Polarstraße deutlich zurückgenommen, d.h. vor Inkraftsetzung vom Bebauungsplan Nr. 11/87b war auf der Fläche direkt zwischen der Spedition und der Polarstraße eine GI-Nutzung planungsrechtlich zulässig.

Mit der Satzung Polarstraße (Inkrafttreten am 13.05.1994) wurde später beidseits der Polarstraße eine Bebauung ermöglicht. Das Inkrafttreten der Bebauungspläne Nr. 11/87a (Inkrafttreten am 06.11.1992) und Nr. 11/87b (Inkrafttreten am 04.12.1992) erfolgte vor dem Inkrafttreten der Satzung „westlich der Polarstraße“ (Inkrafttreten am 13.05.1994). Die Bebauung westlich der Polarstraße wurde somit erst nach der Planungsentscheidung des GI-Standorts im B-Plan-Verfahren Nr. 11/87a überhaupt planungsrechtlich zulässig.

Vor diesem Hintergrund der Gemengelage mit landwirtschaftlichen Betriebsflächen der landwirtschaftlichen Anwesen der Kemnather Straße und der ansässigen Spedition ist in § 4 der Satzung zur Bebauung „westlich der Polarstraße“ der Passus aufgenommen worden, dass „mit betriebsbedingten Emissionen zu rechnen ist und diese zu dulden sind“ (planerische Intention hinter der Satzung: dörfliche Randlage, behutsame Entwicklung und Ermöglichung einzelner baulicher Ergänzungen zum schon vorhandenen vereinzelt an Siedlungshäusern). Daraus lässt sich eine bewusste planungsrechtliche Reduzierung des Schutzniveaus der Siedlungsarrondierung entlang der Polarstraße erkennen. Die späteren Bauherren haben in Kenntnis und Wissen des schon ansässigen Betriebs und im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme mit den damit verbundenen entsprechenden Emissionen ihre Häuser gebaut. In der Satzung wurde explizit keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Da es für das Gebiet Polarstraße nur die Satzung und keinen qualifizierten Bebauungsplan gibt, muss bei einer möglichen Bebauung der Gebietscharakter nach der Umgebungsbebauung gem. § 34 Abs. 2 BauGB

beurteilt werden. Innerhalb der Polarstraße sind nach dem Gewereregister der Stadt Bayreuth (Stand: Mai 2021) einige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Vertrieb von Angel-, Outdoor- und Sportbedarf, Dienstleistungen wie DJ, Meditation, Veranstaltungsmanagement), die in einem Reinen Wohngebiet (WR) grundsätzlich ausgeschlossen sind, vorhanden. Die vorhandene Wohnbebauung mit den gewerblichen Tätigkeiten erfüllt damit nicht die Voraussetzungen eines faktischen Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO. Wenn es sich um ein faktisch Reines Wohngebiet gem. § 3 BauGB handeln würde, dann würde es nur dem Wohnen dienen und lediglich die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen gesetzlichen Ausnahmen der BauNVO wären zulässig. Somit handelt es sich gerade bei der Bebauung entlang der Polarstraße um ein nicht faktisches Reines Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO. Außerdem befinden sich in der Umgebungsbebauung mehrere landwirtschaftliche Hofstellen. Damit ist die maßstabssichernde nähere Umgebung an der Kemnather Straße/Polarstraße einem faktischen Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO zuzuordnen.

Weiterhin ist aufgrund dieser immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen eine Teilfläche im Bebauungsplan Nr. 11/87a (an der Kemnather Straße) als WB (und nicht als WR oder WA) festgesetzt worden. Vor diesem Hintergrund und mit der Satzung Polarstraße ergibt sich planungsrechtlich eine Reduzierung des Schutzniveaus der Siedlungsarrondierung entlang der Polarstraße, vergleichbar der eines MD.

3.2. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Im überplanten Bereich des wirksamen Flächennutzungsplans ist im Westen ein Gewerbegebiet (GE) und im Osten ein Industriegebiet (GI) mit angrenzender Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan ist somit im Zuge eines Änderungsverfahrens mit der Nr. 23 parallel zu ändern.

3.3. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Das Planareal ist in den Bebauungsplänen Nr. 11/87a und 7/95 als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO und im westlichen Bereich als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Der Abstand zur östlich liegenden Polarstraße beträgt im Mittel ca. 170 m. Im östlichen Geltungsbereich sind eine private Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 1.385 m² im Bebauungsplan Nr. 7/95 (Ortsrandeingrünung auf den jetzigen Parkplatzflächen) und ein privater Grünstreifen mit ca. 1.150 m² mit einem Pflanzgebot von Bäumen bis zur Orionstraße im Bebauungsplan Nr. 11/87a festgesetzt. Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 7/95 auf den Flurstücksnummern 379 und 377 je Gemarkung St. Johannis und 66/3 Gemarkung Aichig festgesetzten Ausgleichsflächen (für den gewerblichen Eingriff) mit ca. 9.986 m² und die auf den Flurstücksnummern 435 und 435/1 je Gemarkung Seulbitz festgesetzten Ausgleichsflächen mit ca. 0,531 ha (Restfläche des gewerblichen Eingriffs), sind bisher nicht hergestellt worden.

Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/16 befindet sich das geschützte Biotop (BT-0829) „Wiesen am Rand der ‚Moosäcker‘ und im ‚Flürlein‘“ mit seinen vier Teilflächen und im südlichen Geltungsbereich das geschützte Biotop (BT-0234) „Magerwiese im ‚Weiher‘“. Die Ausgleichsfläche A2 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Rotmaintal“.

3.4. 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/16 erstreckt sich auf die flächenmäßig begrenzte Erweiterung einer industriellen Fläche, die schon gut erschlossen ist. Mit der Bauleitplanung wird eine abgewogene Ortsabrundung betrieben.

Es ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB der planerische Wille der Stadt Bayreuth mit der Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in ein Industriegebiet, den Spediti-

onsstandort langfristig im Ortsteil Aichig zu halten und eine behutsame Bestandsentwicklung der bisherigen industriellen Nutzungen zu ermöglichen.

4. Planung

4.1. Kenndaten der Planung

Industriegebiet (GI)	ca. 2,25 ha
Grünfläche	ca. 0,16 ha
<u>Gesamtfläche Geltungsbereich</u>	<u>ca. 2,41 ha</u>

4.2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/16 „Industriegebiet Orionsstraße“ wurde vom Stadtrat am 21.12.2016 beschlossen (Gutachten Bauausschuss vom 13.12.2016). Es soll mit dem Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 23 „Industriegebiet Orionstraße“ als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 06.02. bis zum 06.03.2017 statt (Amtsblatt Nr. 2 vom 03.02.2017).

21.12.2016	<p>Stadtratsbeschluss: Aufstellungsbeschluss Zustimmung zur Planung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p>
03.02.2017	Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 2 (2017)
06.02.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der
-	Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
06.03.2017	
30.06.2021	<p>Stadtratsbeschluss: Beschluss des Stadtrates zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p>

In den geänderten Planentwürfen (Planstand: 18.05.2021) haben die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB von 2017 (06.03.-30.06.2017) Berücksichtigung gefunden.

Im Ergebnis wurden entsprechend der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen folgende Planänderungen erforderlich:

- Änderung des Titels und Erweiterung von „Industriegebiet Orionstraße Nordost“ in „Industriegebiet Orionstraße“
(Begründung: städtebauliche Gesamtbetrachtung insb. gesamtplanerische Bewertung der Thematik Lärm)
- Umwandlung westliches GE in GI und Umwandlung von westlichen GE in Grünfläche

(Begründung: zukunftsorientierte Planung für den vorhandenen Betrieb, Bestandssicherung der industriellen Entwicklung, Eingrünung entlang der Straße)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB findet voraussichtlich in der Zeit vom 16.08. bis zum 24.09.2021 (Amtsblatt Nr. 11 vom 06.08.2021) statt.

5. Planinhalt

Die Darstellung zur Art der baulichen Nutzung wird dem Anlass und der Zielintention der gegenständlichen Bauleitplanung (siehe Kapitel 1) entsprechend wie folgt geändert:

- Änderung der Darstellung „GE“ zu „GI“ und „Grünfläche“
(*westlicher Geltungsbereich*)
- Änderung der Darstellung „landwirtschaftliche Fläche“ zu „GI“
(*östlicher Geltungsbereich*).

Das Industriegebiet (GI1 und GI2) wird in Richtung Osten erweitert; es ist dann im Mittel ca. 100 m von der östlich liegenden Polarstraße entfernt. Im Westen wird die bisherige Fläche von Gewerbegebiet (GE) in ein Industriegebiet (GI) und Grünfläche umgewandelt. Der Grünstreifen entlang der Kemnather Straße dient der weiteren Eingrünung des Industriestandortes und stellt den Abschluss der industriellen Erweiterungen im westlichen Bereich dar.

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

Gem. § 50 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung mitsamt der Überwachung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Eine nach dem UVPG etwaig erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls entfällt gem. § 50 Abs. 1 Satz 2 UVPG, da für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 2/16 eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird. Der vorliegende Umweltbericht entspricht als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und den Anforderungen des UVPG. Die Durchführung einer separaten Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dem aktuellen Sach- und Kenntnisstand des Verfassers dieses Umweltberichtes (Stadtplanungsamt Bayreuth) sowie den vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran orientiert sich zunächst auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind insbesondere die zuständigen Fachbehörden, Fachdienststellen und Fachverbände zur Mitwirkung und zur Fortschreibung des Umweltberichtes aufgefordert. Während der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zudem u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

6.1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Das Plangebiet im Bayreuther Osten liegt im Stadtbezirk Aichig. Es handelt sich zum einen um gewerblich/industriell-bebaute und zum anderen um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 23 „Industriegebiet Orionstraße“ umfasst ein ca. 2,41 ha großes Gebiet und wird begrenzt durch

- die Bahnlinie Weiden – Neuenmarkt – Wirsberg (im Norden),
- die landwirtschaftlich genutzte Fläche = Flurstück 63/2 Gemarkung Aichig (im Osten),
- die Orionstraße (im Süden) und
- landwirtschaftliche Flächen in Richtung Wunaustraße (im Westen).

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist der Planungsraum wie folgt dargestellt:

- als Gewerbegebiet (GE) im westlichen Teil
- größtenteils als Industriegebiet (GI)
- als Fläche für Landwirtschaft im östlichen Teil (Ausgleichsfläche)
- als Grünfläche im nördlichen Teil (Ausgleichsfläche)

Mit der Realisierung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 2/16 werden bisher die als private Grünfläche, PKW-Stellplatz und landwirtschaftliche Fläche bzw. Ackerland genutzten Areale als Bauland (Industriegebiet) festgesetzt.

Planungsinhalte:¹

Der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich soll gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im östlichen Bereich in ein Industriegebiet (GI) und die westliche Teilfläche von einem Gewerbegebiet (GE) in ein Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO) und eine Grünfläche geändert werden.

6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter, die in der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu behandeln sind, bestehen diverse Ziele zum Schutz,

¹ Zur ausführlichen Darstellung und Begründung der Planinhalte siehe Kapitel 1 und 5 des allgemeinen Teils der Begründung.

zur Pflege und der Entwicklung der Umwelt. In den folgenden Kapiteln werden die aus den Fachgesetzen, den Fachplänen sowie sonstigen Planungen und Richtlinien zu entnehmenden allgemeingültigen Ziele des Umweltschutzes, die vom Bauleitplan berührt werden, dargestellt und deren Umsetzung dokumentiert. Zu beachten sind insbesondere die folgenden Fachgesetze, Fachpläne und räumlichen Gesamtplanungen:

Fachgesetze:

(mitsamt Verordnungen und technischen Anleitungen)

- BauGB (v.a. Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB und Umweltschutzziele des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e, f, h BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), TA Lärm, DIN 18005, DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

Fachpläne und räumliche Gesamtplanungen:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern
- Regionalplan Oberfranken-Ost (5) mit Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost (LEK 5)
- Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan

6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

6.2.1. Bestandsaufnahme (Basisszenario) und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Die Bestandsaufnahme als Basisszenario ist dezidiert nach den Schutzgütern Fläche und Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Mensch (Lärm, Licht) und Mensch (Erholung), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter, entsprechend der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind im Plangebiet die einzelnen Vorhaben auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 11/87a und 7/95 in den GE-/GI-Flächen grundsätzlich bereits planungsrechtlich zulässig. Ein Großteil der Fläche ist schon versiegelt und die im Geltungsbereich bereits vorhandenen Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Traufhöhe sind aus den geltenden Bebauungsplänen Nr. 11/87a und 7/95 übernommen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die östliche Teilfläche weiterhin für die Landwirtschaft genutzt, bleibt unbebaut und demnach auch unversiegelt.

Für die neuen Eingriffe ist die Erheblichkeit der durch die Planung bedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt als mittel einzustufen. Damit werden die umweltrelevanten Fakten der neuen baulich nutzbaren Flächen im östlichen Geltungsbereich dieser Bauleitplanung wesentlich verändert.

6.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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).

Überdies 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) zu beschreiben:

Zwischen den Schutzgütern (siehe Kapitel 6.2.1) bestehen diverse Wechselwirkungen. So könnte insbesondere eine Zunahme der Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion wie z. B. der Fähigkeit der Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen, führen. 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 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 (siehe Kapitel 6.2.3) 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.

Planungsszenario:

Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird eine städtebauliche Industrieflächenentwicklung umfeldverträglich gesteuert und im Bauleitplanverfahren alle relevanten Belange umfassend eingebracht und berücksichtigt. Durch

die Festsetzung von Grünflächen und Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlichen und hydrogeologischen Festsetzungen sollen die planerisch ermöglichten Eingriffe kompensiert werden.

Die Versiegelung von Flächen soll durch die Regelung einer max. zulässigen GRZ (0,8) und die Festsetzung der bisherigen Zufahrtsbereiche beschränkt werden. Insgesamt wird das Ziel verfolgt, eine städtebaulich verträgliche Bodennutzung zu erreichen, die sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

6.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen der Planung sowie die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitete Bebauung stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff² in Natur und Landschaft dar. Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird durch private Ausgleichsflächen (A 1, A 2, A 3) nachgewiesen (insgesamt: 16.892 m²).

6.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine räumlich begrenzte Bestandserweiterung eines bestehenden Industriebetriebes handelt, findet diese im Umfeld zum Speditionsstandort statt. Eine bauliche Bestandsentwicklung nach Norden ist aufgrund der angrenzenden Bahnanlage nicht möglich. Ebenfalls ist im Süden das Areal bereits bebaut und im Westen grenzt das Industriegebiet an die Kemnather Straße an. In Richtung Südosten grenzt landwirtschaftliche Fläche an den Industriestandort

² Zur ausführlichen Darstellung und Begründung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung siehe Kapitel 5.9. des allgemeinen Teils der Begründung des Bebauungsplans Nr. 2/16.

an, somit ist hier eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit gegeben. Zudem ist durch die Festsetzung von Emissionskontingenten mit Blick auf die Umgebungsbebauung und entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (Rücknahme bisher planungsrechtlich festgesetzter Kontingente) der Bau einer Halle im östlichen Bereich planerisch möglich.

Standortalternativen

Stadtentwicklungspolitische Zielsetzung ist die Bestandssicherung und behutsame Bestandsentwicklung der vorhandenen industriellen Nutzung (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und die Überplanung in ein Industriegebiet ist planerischer Wille der Stadt Bayreuth (Interesse am Erhalt industrieller Substanz in der Stadt Bayreuth).

Im Fall einer Neuansiedlung an einen anderen Standort/Alternativenprüfung würden mehr Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Städtebauliche Entwicklungsalternativen

Die vorliegenden Bauleitplanungen sehen mit ihren Darstellungen und Festsetzungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung eine Vielzahl möglicher, städtebaulich vertretbarer Entwicklungsalternativen vor. Alternative Planungsmöglichkeiten sind kaum gegeben, da es sich um eine Bestandserweiterung handelt und das Gebiet teils bereits bebaut ist. Die GRZ und GFZ wurden aus den Vorläufer-Bebauungsplänen übernommen, da sie sich in Jahrzehnten bewährt haben und weiterhin Gültigkeit besitzen sollen.

6.2.5. Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

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 und Katastrophen mit möglichen Auswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, könnten nach heutigem pflichtgemäßem Ermessen von Verkehrsunfällen von Gefahrguttransporten auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen sowie von schweren Unfällen der Bahnanlage ausgehen.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen, die aus dem Plangebiet in die umgrenzenden Gebiete wirken, sind in Havarien oder Unfällen von der betriebsinternen zulässigen Tankstelle und in Explosion oder Verpuffungen bis zur Detonationen bei dem zulässigen Industriebetrieb zu sehen, auch wenn es sich hier nicht um Störfallbetriebe handelt (s.o.).

Von der aktuell zulässigen betriebseigenen Tankstelle im Bebauungsplangebiet kann aufgrund der verarbeiteten Stoffe (Treibstoffe, Öle) eine Gefährdung ausgehen. Dieses Risiko ist ein allgemein vertretbares Risiko.

Insofern ist vorliegend bei der Umsetzung der Planung von keinem weitergehenden Risiko von Unfällen oder Katastrophen für die o.g. Schutzgüter und deren Wechselwirkung auszugehen.

6.3. Zusätzliche Angaben

6.3.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung wurde aufgrund der vorliegenden umweltrelevanten Informationen mit Relevanz für die zu untersuchenden Schutzgüter (siehe Kapitel 6.2.1) durchgeführt, die dem Verfasser vorliegen oder dem Verfasser vorgelegt wurden. Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine signifikanten Schwierigkeiten aufgetreten.

6.3.2. 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.

6.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Bayreuther Osten in dem Ortsteil Aichig. Es handelt sich hierbei um teils bebaute Flächen, welche planungsrechtlich durch die Bebauungspläne Nr. 11/87a und 7/95 erschlossen und teils landwirtschaftlich geprägte Flächen sind.

Mit den gegenständlichen Bauleitplanverfahren - Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 23 und Bebauungsplanverfahren Nr. 2/16 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB - sollen die planungsrechtlichen Vorausset-

zungen für die Erweiterung einschließlich Modernisierung der industriellen Nutzung geschaffen werden und gleichzeitig ein gerechter Ausgleich mit dem Schutzbedürfnis der vorhandenen Wohnnutzungen in der räumlichen Gemengelage (ins. Polarstraße) gefunden, sowie die Eingriffs- und Ausgleichsthematik abschließend rechtsverbindlich geregelt werden.

Durch die geplante Erweiterung des Industriegebietes (GI) werden private Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen bzw. Ackerland einer Bebauung zugeführt. Insgesamt handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung industrieller Fläche mit abschließender Ortsrandeingrünung. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen industriellen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und regelt abschließend rechtsverbindlich die Eingriffs- und Ausgleichsthematik. Gleichzeitig stellt die Bauleitplanung Flächen für notwendige Erweiterungen bereit und regelt einen gerechten Ausgleich innerhalb der Gemengelage zwischen dem Schutzbedürfnis der vorhandenen Wohnnutzung und dem vorhandenen Industriestandort. Durch die Bauleitplanung werden aufgrund der abgestimmten Planungs- und Festsetzungskonzeption in der Summe keine weitergehenden erheblichen Nachteile hinsichtlich der im BauGB genannten Schutzgüter erwartet. Die Auswirkungen sind vor diesem Hintergrund als insgesamt mittel zu beurteilen.

7. Referenzliste/Quellen

- Baugenehmigungsakten einzelner Vorhaben und im Umfeld
- Luftbildanalysen des Stadtplanungsamtes anhand Luftbilder aus den Frühjahren 2016, 2018 und 2021
- Kartierungen/Auskünfte aus Geoinformationssystem der Stadt Bayreuth (GeoAS, AGIS GmbH)
- Stadtklimauntersuchung Stadt Bayreuth des Büros für Umweltmeteorologie Paderborn, 2000
- Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 22.04.2021

- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro AG Wasser & Landschaftsplanung aus Obersulm, 15.07.2019
- Hydrogeologisches Gutachten, Firma Piewak & Partner GmbH, 19.10.2017

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. 11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005,

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

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. 12.2020 (GVBl. S. 663),

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. 11.2020 (GVBl. S. 598),

Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. 12.2020 (GVBl. S. 683),

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328),

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).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Luitpoldplatz 13) eingesehen werden.

Stadtplanungsamt

Anlagen

Anlage 1: Tabelle Umweltbericht - Bewertung der Umweltauswirkungen

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung Abschlussbericht IBAS vom 22.04.2021

Anlage 3: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung vom 15.07.2019

Anlage 4: Hydrogeologisches Gutachten vom 19.10.2017

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 23 und
 Bebauungsplan Nr. 2/16
 „Industriegebiet Orionstraße“**
 (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 11/87a und Nr. 7/95)
 Anlage zum Umweltbericht - Bewertung der Umweltauswirkungen (Tabelle)

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis		
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> Lt. geologische Karte steht im Geltungsbereich im Norden Schotter der 15m-Terrasse und im Süden Unterer Burgsandstein und holozäne Talfüllung an Altlasten sind keine bekannt, nur der Hinweis, dass auf Fl.Nr. 66/2 Gmkg. Aichig mit abfallrechtlich relevanten Restbelastungen zu rechnen ist teils gewerbe- und industriegebietstypische hohe Flächenversiegelung bereits im Bestand Bodenversiegelungsgrad: geplante GRZ = 0,8 	mittel	mittel	gering	mittlere Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Festsetzung von drei Ausgleichsflächen in räumlicher Nähe mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den industriell verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche) Fassadenbegrünung in Richtung Außenbereich Hydrogeologische Festsetzungen zum Schutz des Bodens 	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen
Wasser	<p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Kein Wasserschutzgebiet Mögliche Verschmutzung von oberflächennahem Grundwasser Es sind größere Flächenversiegelungen geplant Veränderung des Grundwasserspiegels (verringerte Grundwasserneubildungsrate durch geringeren Anteil des versickernden Regenwassers) <p><u>Oberflächenwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Seitenstrang des Bühlersbaches (Gewässer III. 	mittel	mittel	mittel	mittlere Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung zur Niederschlagswasserarbleitung über den Seitengraben zum Bühlersbach, ggf. Ableitung in die öffentliche Kanalisation mit beschränkter Einleitungsmenge auf 70 l/s pro ha Regenrückhaltung erfolgt durch den Bauherren auf dessen Grundstück Fassadenbegrünung zur Niederschlagswasserrückhaltung Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den industriell verdichteten Grundstücken 	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen

	<p>Ordnung); lt. Gewässerentwicklungsplan 2005: Empfehlung zur Extensivierung der Ufernutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verschmutzung von Oberflächen- u. Grundwasser <p><u>Überschwemmungsgebiet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kein Überschwemmungsgebiet 					<p>(10% der Grundstücksfläche)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hydrogeologische Festsetzungen zum Schutz des angrenzenden Schachblumenstandortes • Festsetzung von Ausgleichsfläche (A1) mit Ausgleichsmaßnahmen zur Extensivierung der Ufernutzung 	
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Gutachten "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12): Überwiegend Freilandklimatop mit Bezug zu thermischen Lastflächen (hohe bioklimatische Ausgleichsleistung, sehr hohe Kaltluftproduktion, ungestörtes Abflussverhalten) und Gewerbeklimatop mit hoher bioklimatischer Belastung einschließlich sehr hohem Versiegelungsgrad • Geringe bioklimatische Belastung • Luftaustausch nur gering beeinträchtigt • Änderung der Windströmungsverhältnisse (Gebäude wirkt wie ein Riegel), dadurch kann die Fläche die klimatische Ausgleichsfunktion nicht mehr erfüllen • Luftverschmutzung durch Bautätigkeit • Geringfügige Luftverschmutzung durch zusätzlichen motorisierten Verkehr (vor allem LKW's) 	gering	mittel	mittel	mittlere Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsflächenfestsetzungen (A1, A2, A3) mit den jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen u.a. Festsetzung eines Grünstreifens mit Baumreihe im Südosten • Rückbau der Straßenauskragung mit Festsetzung als öffentliche Grünfläche • Fassadenbegrünung in Richtung Außenbereich 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) • ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen • ggf. Vollzugsmaßnahmen
Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • kein Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) im Gebiet oder in der Nähe • Keine Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs • Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG schon im 	mittel	mittel	mittel	mittlere Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung eines Grünstreifens mit Baumreihe im Südosten des Industriegebietes (Ausgleichsfläche), Festsetzung der Ausgleichsfläche A1 zur Ortsrandeingrünung im Südosten • Entsiegelung durch Rückbau der Straßenauskragung mit Festsetzung als öffentliche Grünfläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) • ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen • ggf. Vollzugsmaßnahmen

	<p>derzeitigen gültigen Bebauungsplangebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgeweiteter Graben mit Gehölzbestand (muss verlegt werden) • Vorkommen der Schachblume südlich angrenzend • Beleuchtung der Stellplatzanlage und Lichtemissionen • Beseitigung Vegetationsbestände • Veränderung der Bodenfeuchtigkeit • Dezimierung von Vegetationsflächen als Lebensräume von Tieren und Pflanzen • Verringertes Nahrungsangebot für Tiere durch Verkleinerung von Landwirtschaftsflächen • Störung von Tieren durch Lärm und Menschennähe • Ausgleichsfläche A2 liegt im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Rotmaital“ 					<ul style="list-style-type: none"> • Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, externe Ausgleichsflächen (A 2, A 3) und Festsetzung der jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen • Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den industriell verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche) • Artenschutzrechtliche Regelungen • Hinweis zum Schutz nachtaktiver Insekten • Schutz der Schachblume –zum Erhalt des vorhandenen Wasserregimes: Festsetzungen zu Bodenverbesserungsmaßnahmen, Sicherung der Untergrundverhältnisse, Erhaltung des offenen Grabens zur bestehenden Wasserableitung 	
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> • Offener Siedlungsrand mit geringer Erholungsqualität • Eingeschränkte Eignung als Erholungsort durch störende Bautätigkeiten • Verbauung der offenen Struktur • Geringfügige Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes durch geplanten Industriegebietsausweitung 	gering	gering	keine	geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Verlegung des Seitengrabens mit mäandrierenden Verlauf (4 Aufweitungen) und Begrünung der Ausgleichsflächen • Maßnahmen zum Artenschutz, Lärmschutz und Hydrogeologie (Erhalt des angrenzenden Schachblumenstandortes) 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) • ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen • ggf. Vollzugsmaßnahmen
Mensch (Lärmimmissionen, Lichtimmissionen)	<ul style="list-style-type: none"> • Nähe von lärmemittierenden Gewerbe-/Industriebetrieben • Vorbelastung durch Lärmimmissionen (vorh. Spedition) • Nähe von Straßen mit Verkehrsaufkommen (Kemmnather Str.) • Lärmentwicklung durch kurzfristige Bautätigkeiten • Geringfügig erhöhte Lärmentwicklung durch ge- 	gering	mittel	mittel	mittlere Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} gem. DIN 45691 im $GI_{(1+2)}$: mit im Vergleich zu den bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanvorgaben durchschnittlich geringeren Immissionsanteilen insbesondere in der Nachtzeit • Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen v.a. Verbot des Anstrahlens von Gebäuden in Richtung Polarstraße 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) • ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen • ggf. Vollzugsmaßnahmen

	<p>stiegenen Verkehr am Ort sowie im direkten Umfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verminderte bzw. erhöhte Lärmemissionen durch die bauliche Anlage selbst • Beleuchtung der Stellplatzanlagen und Lichtemissionen des Verkehrs und des vorhandenen Betriebs, kein belästigender Einfluss 					<ul style="list-style-type: none"> • passiver Lärmschutzmaßnahmen: Festsetzungen bei Neuerrichtung von Gebäuden • Abschirmungen an den östlich gelegenen Immissionsorten gegenüber der derzeitigen Betriebssituation durch einen geplanten Neubau 	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Ortsrandbereich; Reliefstruktur überwiegend schwach geneigte Hanglage; Höhenlage zwischen 365 m bis 366 m ü. NN • Geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und zusätzlich während der Bauphase durch Baufahrzeuge u. Erdbewegungen • verändertes Landschaftsbild 	gering	mittel	keine	geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsfläche A 1 als grüner Umgriff um den geplanten Baukörper zur Eingrünung • Festsetzung von Fassadenbegrünung in Richtung Außenbereich • Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den industriell verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche) • Begrenzung der Traufhöhe auf 10 m • Hinweis auf die Anlage von Stellplätzen, Andienungsbereiche u.a. mit möglichst geringen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild • Naturnahe Gewässergestaltung 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) • ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen • ggf. Vollzugsmaßnahmen
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Vorkommen von geschützten Baudenkmalern einschl. Ensembles 	keine	keine	keine	Keine Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Erfordernis 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine erforderlich

Stadtplanungsamt: