

**Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 102 und
Bebauungsplanverfahren Nr.
1/03b "Rahmenplan Nürnberger Straße - Süd -
Teilbereich 1 - (Nahversorgungsstandort)"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 6/76)**

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 13. 03. 06

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Firma Zapf trägt sich auf ihrem Firmengelände an der Nürnberger Straße mit betriebsorganisatorischen Veränderungsabsichten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an der Bauleitplanung wurden über 60 Äußerungen und Stellungnahmen ausgewertet, die vom Ergebnis her zu einer weiteren Unterteilung des Geltungsbereiches geführt haben. Am 10.05.05 hat der Bauausschuss des Stadtrates Bayreuth den Zwischenbericht des Stadtbaureferates zur Kenntnis genommen und die Verwaltung mit der Weiterbearbeitung im Sinne der vorrangigen Ausweisung des erforderlichen Nahversorgungsstandorts beauftragt. Die Planung erfolgt in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) und entspricht den Zielen der Stadtentwicklung (Entwicklungsumgebung Kreuzstein - Oberkonnersreuth - Wolfsbach).

1.2 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich: 1.16 ha

Ökologische Ausgleichsfläche: 8615 m² (extern) und 700 m² (intern)

1.3 Verfahren

Aufstellungsbeschluss Stadtrat: 15.12.04 (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Öffentliche Auslegung: 31.01.2005 bis 28.02.2005 (§3 Abs. 1 BauGB)

Stadtratsbeschluss: 20. 07. 05 (gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung: 29. August bis einschließlich 29. September 2005 (§ 3 Abs. 2 BauGB)

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird begrenzt durch

- die Straßenachse der Nürnberger Straße im Westen
- Grün- und Wasserflächen im Süden und Osten (Fl.Nr. 4780 und 4809/2)
- den landwirtschaftlichen Weg im Norden (FlurNr. 4810/1)

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur Nummern der Gemarkung Bayreuth (TF= Teilfläche): 4812, 4812/1, 4810 und 4885/1 (TF)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,16 ha.

2. Vorhandene Bauleitplanung

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Bauvorhaben sind planungsrechtlich nach § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich- zu beurteilen.

Der Geltungsbereich liegt nach den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanentwurfes vom 21.04.1978 im Gemischten Gebiet (MI). Die Ziele des neuen Flächennutzungsplanentwurfes mit integriertem Landschaftsplanentwurf sehen für den Planbereich Gewerbegebiet vor (GE).

3. Planinhalt

3.1 Topographie und Baubestand

Nach der Geologischen Karte von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt, ist im Plangebiet Burgsandstein (Coburger Sandstein) vorherrschend, dazwischen befindet sich eine Talauffüllung.

Das Gelände verändert sich geringfügig von der Nürnberger Straße (356 m NN) in südlicher Richtung um ca. 3m an der Bahnlinie(359 m NN)

Im Plangebiet befindet sich ein 2geschossiges Wohnhaus (Nürnberger Str. 35). Das Grundstück Nürnberger Str. 37 wird gewerblich genutzt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist Grünland mit kurzgeschnittenen Rasenflächen und älteren Baumbeständen.

3.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Der Planbereich wird von der Nürnberger Straße erschlossen, die als überörtliche Hauptverkehrsstraße Richtung Creußen eine hohe Verkehrsbelastung aufweist. Im Rahmen der fortgeschriebenen Verkehrsentwicklungsplanung wurde 2004 eine Durchschnittsbelastung von 11 000 Kfz/Werktag für das Plangebiet ermittelt, 2006 reduziert sich das Verkehrsaufkommen geringfügig auf ca. 10 600 Fahrzeuge.

Die Grundstücke des Planbereiches sind an der Nürnberger Straße zu erschließen.

Die öffentliche Erschließung an der Nürnberger Straße wird durch eine Linksabbiegespur ergänzt. Vor dem Gebäude Nürnberger Str. 35 befindet sich eine Bushaltestelle.

Der vorhandene Gehweg ist im Zuge der neuen Erschließung weiterzuführen.

Die Grundstücke des Planbereiches werden von einem Gewässer III. Ordnung - Seitenarm des Tappert - durchflossen, das umgeleitet werden soll, um die Bebaubarkeit und Nutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen. (Vgl. Planfestsetzungen). Es ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 31 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) erforderlich.

Das Plangebiet liegt ca. 190 m von dem neuen westlichen Anschlussast der Anschlussstelle Süd bzw. 250 m von der Trasse der BAB A9 entfernt. Deshalb sind die nachfolgend aufgeführten allgemeinen Auflagen der Autobahndirektion Nordbayern zu beachten:

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet wer-

den. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbelichtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A9 und der Anschlussstelle Süd nicht geblendet wird.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus **Lärm- oder sonstigen Emissionen** geltend gemacht werden, die über die im Planfeststellungsbeschluss festgelegten Maßnahmen hinausreichen.

Von den **Betrieben** dürfen keine **Emissionen** ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A9 und der Anschlussstelle Bayreuth Süd beeinträchtigen können.

Die **Autobahndirektion Nordbayern** behält sich vor, ergänzende weitere Auflagen in den jeweiligen Bauanträgen zu erheben.

Der Geltungsbereich wird von der Bayreuther Energie- und Wasserversorgungs GmbH (BEW) mit elektrischer Energie versorgt. Im Planbereich sind noch keine Breitbandkabel vorhanden.

Bei **Maßnahmen an Gewässern** ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) nach den **Abest des BayWG und WHG** keinesfalls beeinträchtigt werden. Gemäß Art. 69 **BayBO** sind die Anträge auf Baugenehmigung für einzelne Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Nürnberg, Sandstr.38-40, 90443 Nürnberg, zur Stellungnahme vorzulegen. Die Deutsche Bahn AG behält sich weitere Bedingungen und Auflagen zur Planung und Bauausführung vor.

3.3 Bauliche und sonstige Nutzung

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Der Planbereich ist für die in einem Gewerbegebiet zulässige Bebauung vorgesehen. Von der Stadt Bayreuth wurde die Erstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzepts (SEEK) in Auftrag gegeben. Danach wäre der Standort geeignet für die Nahversorgung von Oberkonnersreuth und den Einzugsbereich der Universität. Auch der Ortsteil Wolfsbach gilt derzeit noch als unterversorgt.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird festgesetzt (§1 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) "Innerhalb des Gewerbegebietes G3 sind nur Betriebe zulässig, deren gesamte Schallemission den flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel von

nachts 47 dB (A)/m²

tags 62 dB (A)/m² nicht überschreitet."

Dem Bebauungsplanentwurf liegen die schalltechnischen Berichte der Firma IBASmbH vom 06.10.2003 und 22. 06. 2004 zugrunde.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO)

Damit sich die geplante Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung in die Baustruktur an der Nürnberger Straße einfügt wird die Traufhöhe der Baukörper auf 6m begrenzt.

Es gilt die offene Bauweise.

Zulässige GRZ: 0.6

Zulässige GFZ: 0.8

Die überbaubaren Grundflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Unter Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird festgesetzt, dass Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO Anwendung findet.

3.3.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 91 Bay BO)

Durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung und Dachaufbauten wird auf die ortsübliche Bauweise verwiesen, wobei der Gestaltungsfreiheit des Architekten ein breiter Entfaltungsspielraum ermöglicht wurde.

3.3.4 Der Stellplatznachweis ist ebenerdig vorgesehen und ausreichend zu begrünen. (Vgl. textliche Festsetzungen Grünordnung)

4. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Planung soll die Nahversorgung für die Ortsteile Kreuzstein, Oberkonnersreuth und Wolfsbach sichergestellt werden. Das vorhandene Gewässer III. Ordnung - Seitengraben zum Tappert - soll verlegt und renaturiert werden. Die Erschließung an der Nürnberger Straße soll durch eine Abbiegespur erweitert werden. Mit der Planung sind interne und externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier die Immissionsschutzgesetzgebung zu berücksichtigen. Beim geplanten Gewerbegebiet sind für die betriebsbedingten Lärmemissionen und für den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" relevant.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung

Für das Baugebiet ist der Schichtenaufbau und Grundwasserstand vor der Baudurchführung zu ermitteln.

Auswirkungen

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Stellplatzanlage und Erschließungsstraße wird ca. 60 % der

Grundstücksfläche dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Nahversorgungseinrichtung keine weiteren betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen durch eine Grünplanung. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Es sind auf Grund der hohen Versiegelung und des naturnahen Bodenaufbaus Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung

Das Plangebiet wird von einem Gewässer III. Ordnung - Seitenarm des Tappert - durchflossen, das im Zuge der Bebauung zu verlegen ist. Dieser ist zur Zeit mit einem Betonrohr DN 500 verrohrt. Im Zuge der Bebauung ist diese Verrohrung zu beseitigen und ein offener Graben an die südliche und westliche Grundstücksgrenze anzulegen. Wegen der notwendigen Tiefenlage des neuen Gewässers kann hierzu nicht der vorhandene Straßengraben genutzt werden. Die neue Grabenachse sollte mindestens 5,60 m vom bestehenden Fahrbahnrand verlaufen und ist im Bereich der Grundstückszufahrt an die vorhandene Verrohrung anzuschließen. Das Oberflächenwasser an der Nordostgrenze des Baugebietes ist ggfs. durch einen weiteren Grabenlauf im Zuge der Baumaßnahme zu entwässern.

Auswirkungen

Mit dem ökologischen Gewässerausbau - Seitengraben des Tappert - wird die städtebauliche Zielsetzung verfolgt:

- naturnahe Umgestaltung und Renaturierung des teilweise verrohrten Fließgewässers
- Vernetzung mit vorhandenen natürlichen Wasserflächen wie dem Zapfweiher und dem offenen Grabenlauf an der Nürnberger Straße
- Hochwasserschutz
- die Schaffung und Erhaltung ökologischer wichtiger Flächen (Biotope) gerade im stadtnahen Bereich als Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere

Hinsichtlich des zu ermittelnden Grundwasserstandes ist durch Festlegung der Fußbodenoberkante sicherzustellen, dass die geplanten Baukörper nicht in das Grundwasser eindringen können. Aufgrund der hohen Grundstücksversiegelung durch die geplante Bebauung sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen

Ergebnis

Es ist durch die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von einer **mittleren Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser auszugehen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind teilweise bereits bebaut. Überwiegend sind die kurz gehaltenen Wiesenflächen noch mit Baumgruppen und Gehölzstreifen versehen und ähneln einer Parklandschaft. Auf dem Flurstück mit der Nr. 4812/1 befindet sich älterer Obstbaumbestand (Kirsche, Pflaume, Apfel und Birne). Der Grabenverlauf an der Nürnberger Straße wird neuverlegt, die vorhandenen Buchenbestände sind im Zuge der notwendigen Erneuerung zu beseitigen. Die Gehölzbestände im südöstlichen Randbereich des Plangebietes sollen das zu verlegende Gewässer III. Ordnung - Seitenarm des Tappert - aufnehmen und bleiben unverbaut. Der vorhandene Baumbestand wurde

aufgemessen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahme wird in die vorhandene Fauna und Flora stark eingegriffen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden weitgehend abgeholzt. Lediglich im Südosten des Baugrundstücks bildet die vorhandene Vegetation den Naturraum für die geplante Gewässerrenaturierung. Die vorhandene Vegetation ist durch standortheimische Gehölze zu ergänzen. Es besteht ein gewässernaher Gehölzsaum aus Weiden, Erlen, Birken und Linden.

Ergebnis:

Aufgrund der naturschutzfachlichen Qualität der überplanten Fläche ist der Eingriff von **mittlerer Erheblichkeit**

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Beschreibung

Der Planbereich liegt am Rande eines Freilandklimatops mit Bezug zu thermischen Lastflächen. Der Raum ist geprägt von einer hohen bioklimatischen Ausgleichsleistung, bedingt durch offene landwirtschaftliche Nutzflächen in Hanglage, von der Nürnberger Straße (356 m NN) in Richtung Karolinenhöhe (372,2 m NN), einer sehr hohen Kaltluftproduktion und ungestörtem Abflussverhalten. Im Bereich des Tappert- und Sendelbaches beeinflusst ein nördlicher Bergwind die Strömungsverhältnisse (vgl. Stadtklimauntersuchung Stadt Bayreuth des Büros für Umweltmeteorologie Dipl.-Met. Helmut Bangert vom November 2000).

Die Luftverhältnisse im Plangebiet werden insbesondere beeinflusst durch die Industrieproduktion der Firma Zapf, die Verkehrsbelastung der Nürnberger Straße und die Autobahntrasse der A9 (Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid). Die Freihaltung von Frischluftschneisen ist deswegen von großer Bedeutung.

Auswirkungen

Die geplante Flächenversiegelung führt zu einer Reduzierung des Kaltluftentstehungsgebietes, bleibt jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Stadtklima, da der Einfluss aufgrund des baulichen Umfeldes von geringer Bedeutung ist.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM UND ERHOLUNG)

Beschreibung

Die Bedeutung des Gartenlandes an der Nürnberger Straße ist durch die im Planbereich vorhandene Immissionsbelastung durch Verkehrsstraßen, Bahntrasse und das Gewerbegebiet der Fa. Zapf für eine Erholungsnutzung erheblich eingeschränkt. Für das Plangebiet wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die belegen, dass an der Nürnberger Straße eine Wohn- und Erholungsnutzung nicht möglich ist. Der Planbereich wird von den Geräuschen der BAB 9 beeinträchtigt, die nach dem sechsspurigen Ausbau eine Verkehrsbelastung von 54.468 Kfz/24 Std. hat. Für die neugeplanten Gewerbeflächen wurden durch eine Kontingentierung immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel erarbeitet, die die Verträglichkeit der vorgesehenen gewerblichen Nutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung sicherstellen.

Auswirkungen

Kontingenzierung der Schallemissionen nachts und tags:

Fläche G3 insgesamt nach schalltechnischem Bericht von IBAS: 13 700 m²

Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

LWA"dB(A)/m²

LWA"dB(A)/m²

tags: 62

nachts: 47

Unter Berücksichtigung der Flächengrößen des Gewerbegebietes ergibt sich daraus für die Nachbarschaft, dass für die Tag- und Nachtzeit an allen Immissionsorten der reduzierte Orientierungswert eingehalten wird. Weiterhin ist sichergestellt, dass auch nach der angestrebten Neuordnung der Gewerbeflächen westlich der Nürnberger Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 langfristig eingehalten werden können.

Ergebnis

Die geplante Baumaßnahme wurde von den Anwohnern mit einer hohen Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen) eingestuft, insbesondere wegen der bereits vorhandenen Vorbelastung durch Verkehr und Gewerbegebiet. Es wurde daher besonderer Wert auf die naturnahe Gestaltung des Nahversorgungsgebietes gelegt, so dass die Planung auch subjektiv von den Bewohnern als Verbesserung ihres Wohnumfeldes eingeschätzt werden kann. Eine Erweiterung und ein Ausbau der Erschließung für das künftige Nahversorgungsgebiet soll der Leichtigkeit des Verkehrs und der Verkehrssicherheit der Bevölkerung dienen, so dass die Belästigungen für die Anwohner in zumutbaren Grenzen bleiben. Aus städtebaulicher Sicht ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung

Aufgrund der Lage an der Bundesstraße bietet sich das Gebiet als Gewerbegebiet an. Zum einen Teil handelt es sich um einen Obstgarten mit überwiegend extensiver Nutzung, zum anderen Teil um die parkartigen Flächen mit z.T. altem Baumbestand des "Zapf-Weiher"-Geländes. Der dichte Gehölzbestand, der das Gebiet nach Süden abgrenzte, wurde zwischenzeitlich ebenso wie die meisten Obstbäume beseitigt.

Auswirkungen

Die Verlegung und teilweise Öffnung des Gewässers III. Ordnung führt zu einer Verbesserung der jetzigen Situation. Bei ökologischer Ausgestaltung mit leichter Mäandrierung und breiten bepflanzten Uferstreifen kann die Fläche als Ausgleichsfläche anerkannt werden (interner Ausgleich). Die neu geplanten Baukörper sind ortstypisch zu gestalten und sollen sich harmonisch in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft handelt es sich um einen Eingriff von **geringer Bedeutung**.

WECHSELWIRKUNGEN

Die Schutzgüter und wertvollen Grünstrukturen wurden bei der Planung im wesentlichen berücksichtigt bzw. ersetzt. Die vorhandenen Baustrukturen an der Nürnberger Straße sollen im Interesse einer nachhaltigen Stadtentwicklung ergänzt werden. Insgesamt soll die Planung zu einer Aufwertung des Gebietscharakters beitragen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Lärmbelastung schränkt die Nutzungsmöglichkeit der Fläche erheblich ein. Es ist daher davon auszugehen, dass sie bei Nichtdurchführung der Planung weiter durch die vorhandene Wohn- und Gewerbebebauung genutzt würde. Das überwiegend extensiv gärtnerisch genutzte Areal wäre allenfalls durch kleine bauliche Abrundungen des vorhandenen Gebäudebestandes baulich zu verändern. Die Verlegung des Fließgewässers - Seitenarm des Tapperts - und der damit verbundene Hochwasserschutz für das Grundstück Nürnberger Str. 35 könnte zusammen mit der geplanten Gewässerrenaturierung in diesem Umfang wahrscheinlich nicht veranlasst werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser:

- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- offene Grabenführung im Planbereich (Seitengraben zum Tappert)
- sachgerechte Lagerung des Bodensaushubes
- Festsetzung der Fußbodenoberkante einen Meter über der ff. Geländeoberkante und Aufschüttung des Geländes zum Schutz des Grundwassers
- Förderung der Grundwasserneubildung im Gebiet durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf Stellplätzen sowie durch Gräben und Sickerbecken

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Renaturierungsmaßnahmen geplant, die zu einer kurz- bis mittelfristigen Verbesserung der jetzigen Gewässersituation beitragen können. Die standortgerechte Begrünung soll erhalten und ergänzt werden. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Durch eine integrierte Grünplanung sollen Vernetzungsstrukturen den Luftaustausch zwischen dem neuen Baugebiet und dem Freilandklimatop unterstützen.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM UND ERHOLUNG)

Gegen die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die folgenden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden:

- Festsetzung von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln
- Keine neue und weitere Wohnnutzung im Plangebiet aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung an der Nürnberger Straße
- schallabschirmende Anordnung der Bebauung als Schutz für das Naherholungsgebiet am Zapfweiher
- Keine Anlieferung zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) zum Schutz der Anlieger.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Eine Ortsrandbegrünung durch die Fortsetzung der offenen Gewässerführung - Seitengraben zum Tappert- und Renaturierung sowie der Aufbau einer Allee an der Nürnberger Straße tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

4.2 Ausgleich

Dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt ein differenziertes Konzept zum Ausgleich unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde.

Flächenmäßig umfasst der Geltungsbereich die folgenden Nutzungsarten:

Nutzungsart / Fl.Nr.	Fläche (m ²)	
Grünland		
4812/1 Teilfläche	3142	
4810	4730	
Gebäude- und Freifläche		
4812/1 Teilfläche		1558
4812		772
Summe	7872	2330

Auswirkungen der Planung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind unter Hinweis auf § 8 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden und auszugleichen (Kompensation).

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen, soweit das zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung von Ausgleichsflächen.

Ausgleichsbedarf für die neuen Bauflächen

Fl.Nr.	Bestand (m ²)	Planung (m ²)	Ausgleichsfläche (m ²)
4812/1	3142	3142	
4810	4730	4730	
Kompensationsfaktor (1.0):			7872
Ökologischer Gewässerausbau			1429
Summe Ausgleichsfläche			6443

In Übereinstimmung mit dem Ausgleichflächenkonzept sowie der Landschaftsplanung der Stadt Bayreuth sollen mit der Ausgleichsmaßnahme die Zielsetzungen zum ökologischen Gewässerausbau verfolgt werden.

Der Sendelbach und der Tappert mit seinen Seitengräben werden im Stadtgebiet als Gewässer III. Ordnung eingestuft.

Für die Gewässer III. Ordnung der Stadt Bayreuth wurde vor kurzem eine Gewässerstrukturgütekartierung (GSK) durch das Büro OPUS, Bayreuth erstellt.

Der Tappert entspringt südlich von Bayreuth im Bereich des Ortsteiles Unterschreez der Gemeinde Haag und fließt nach Norden zur Stadt Bayreuth. Ab der Hohlmühle verläuft der Tappert aufgesattelt am westlichen Talrand. Vermutlich wurde dieser Ge-

wässerverlauf vor Jahrhunderten künstlich geschaffen, um das Wasser des Tappert im Stadtgebiet zur Speisung von Fisch-, Eis- und Feuerlöschteichen und auch der Brunnen sowie der Bassins im Hofgarten zu nutzen.

Im weiteren Verlauf des Tappert liegt auch der Glasenweiher. Ab der Nürnberger Straße ist der Tappert verrohrt und dient nunmehr überwiegend der Speisung des Bassins im Hofgarten.

Es ist eine Planung für den ökologischen Gewässerausbau zu erstellen und die Durchführung der Maßnahme auf den Flurstücken Nr. 4812/1, 4810, 4809/2 sowie 4783 zu ermöglichen. Der vorhandene Gehölzbestand wurde ermittelt.

Die Kosten für die Planung und Durchführung der Maßnahme sind vom Verursacher zu tragen.

Abzüglich der Fläche für den ökologischen Gewässerausbau (1.429 m²) beträgt die Fläche, die infolge des Bebauungsplans baulich genutzt werden darf, die sog. Eingriffsfläche 6.443 m². Die neu festgesetzte Eingriffsfläche ist aufgrund ihrer bisherigen naturschutzfachlichen Qualität - wie oben ausgeführt wurde - gemäß Leitfaden - als Gebiet von hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie 3) einzustufen. Aufgrund der geplanten GRZ von 0,6 und dem hohen künftigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad ist das Gebiet bzgl. der Eingriffsschwere dem Typ A zuzuordnen. Die naturschutzfachliche Qualität und die o.g. Eingriffsschwere begründen einen Kompensationsfaktor von 1,0, also einen 1:1 Ausgleich. **Der flächenmäßige Ausgleichsbedarf beträgt somit 6.443 m².**

Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen und -maßnahmen:

Interne Ausgleichsfläche: ca. 1400 m², anrechenbar 700 m² (Flächenabschlag aufgrund schon bestehender hoher Wertigkeit der Fläche).

Es besteht somit zusätzlicher externer Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 5.743 m². Als externe Ausgleichsfläche sind Teilflächen der Fl.Nr. 51 und 52 (jeweils Gemarkung Thiergarten) vorgesehen (siehe Bebauungsplan).

Da die gewählten externen Ausgleichsflächen aktuell nicht sehr intensiv genutzt werden und daher eine nicht geringe Wertigkeit aufweisen, muss bei der Zuordnung ein Flächenaufschlag vorgenommen werden, d.h. es muss mengenmäßig mehr Fläche aufgewertet werden als in die eingegriffen wird (Faktor 1,5)

Somit wird eine Fläche von ca. 8615 m² als externe Ausgleichsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind für die o.g. Flurstücke vorgesehen:

- **Aufweitung des Bachgrabens mit dem Ziel eines naturnahen Verlaufs**
- **Nutzungsextensivierung des Grünlands zur Weiterentwicklung vorhandener Extensivansätze, ggf. extensive Beweidung. Extensivierung hat parallel auch eine Abpufferungsfunktion für die wertvollen Flächen um den Tappert.**

Pflanzung von ca. 5 Obstbäumen nördlich der Siedlung Thiergarten (Zielrichtung Streuobstwiese, wenn örtliche Bodenverhältnisse dies zulassen).

Der gesetzlich erforderliche Ausgleich wurde im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, geregelt.

Unter Hinweis auf die "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a - 135c BauGB der Stadt Bayreuth vom 28. März 2001 werden für die Durchführung dieser Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Kostenerstattungsbeiträge erhoben,

soweit die Stadt Bayreuth diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchführt oder bereits durchgeführt hat.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativ wurde die straßenbegleitende Anordnung der Nahversorgungseinrichtung mit einer hinteren Erschließungsstraße

a) an der Nordgrenze des Planbereiches über die Flurstücke Nr. 4813 und 4810/1

b) an der Süd- und Ostgrenze des Planbereiches über das Flurstück 4780 untersucht.

Vorteile: Eine bessere Erschließung der hinteren Flurstücke und Entlastung der Nürnberger Straße, Stellplatzanlage und Erschließung wären grundstücksintern weniger störanfällig

Nachteile: Höherer Anteil versiegelter Verkehrsflächen, der Eingriff in den Gehölzbestand wäre umfassender, höhere Erschließungskosten, Grundstücke für eine externe Erschließung sind nicht verfügbar, da andere Eigentümer.

Alternative Standorte:

- Wolfsbach (Keine Betreiber gefunden, periphere Lage)

- Oberkonnersreuth / Storchennest (keine Betreiber gefunden)

- Hohlmühle (Keine Betreiber gefunden)

- Zapfgelände: keine Erschließung für die Nahversorgung (Gewerbegebiet), es wäre eine städtebauliche und firmeninterne Umstrukturierung erforderlich.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima / Luft und Mensch und Wasser die vorliegenden Untersuchungen zugrunde gelegt. Das sind im wesentlichen die schalltechnischen Berichte der Firma IBAS sowie die Gewässergütekartierung (GSK) und Gewässerentwicklungsplan (GEP) vom Planungsbüro OPUS. Ferner liegt der Stadt Bayreuth eine Stadtklimauntersuchung für das gesamte Stadtgebiet vom Büro für Umweltmeteorologie Dipl. Met. Helmut Bangert vor.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser ist noch eine Baugrunduntersuchung über den Schichtenaufbau des Bodens sowie über den Grundwasserstand und die Fließrichtung des Grundwassers erforderlich. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Landschaftsplan der Stadt Bayreuth, die Biotopkartierung sowie eine Grünplanung zugrunde gelegt. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Lärm) dienten im Rahmen des Schallschutzgutachtens die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau. Verkehrswert und Gewerbelärm wurden dabei, der DIN 18005 entsprechend, nicht addiert, sondern getrennt betrachtet.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gewässerökologisch ist zu untersuchen, ob die naturnahe Gestaltung von Ufer und

Sohle zu einer erkennbaren Seitendynamik geführt hat. Haben sich der Hochwasserabfluss und das Retentionsvermögen verändert? Insbesondere ist auch zu beachten, dass weder erneut von der Nürnberger Straße noch von der neuen Zufahrt aus Oberflächenwasser auf die bebauten Grundstücke abfließen kann. Das Grundstück Nürnberger Straße 35 liegt unter dem Straßenniveau und wurde in der Vergangenheit bei starkem Regen des öfteren überflutet. Wegen der notwendigen Tiefenlage des neuen Gewässers kann hierzu nicht der vorhandene Straßengraben genutzt werden. Die Gewässerumverlegung und die künftige Unterhaltung des Gewässers obliegt dem Grundstückseigentümer

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund der guten Erschließung und der immissionsbedingten Vorbelastung ist der Planbereich als Nahversorgungsstandort grundsätzlich gut geeignet. Die geplante Nutzung wäre auch in einem Mischgebiet planungsrechtlich zulässig. Die Auswirkungen der Stellplatzanlage auf die benachbarte Bebauung wurden schalltechnisch untersucht. Vom Ergebnis her werden für die Anwohner keine unzumutbaren Lärmemissionen entstehen. Allerdings ist die Anlieferung auf den Tageszeitraum zu beschränken. In der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist demzufolge keine Anlieferung zulässig. Der ökologische Gewässerausbau und die Grünplanung sollen zu einer positiven Einbindung der Planung in die Umgebung beitragen. In der nachstehenden Tabelle wurden die Standortverhältnisse des Gebietes zusammengefasst. Für die Entwicklung des Standortes sind vergleichsweise größere Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Dem stehen eher niedrige betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Gewerbegebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Insbesondere die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen können nur in geringem Maße intern ersetzt werden und machen eine größere externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Die Erholungseignung sowie die kleinklimatischen Effekte sind vorbelastet durch die vorhandenen Verkehrsstrassen. Wie dargestellt, werden zahlreiche Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt:

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT: Die Versiegelung führt zwar zur Reduktion des Kaltluftentstehungsgebietes, bleibt jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Stadtklima.

SCHUTZGUT BODEN: Der hohe Versiegelungsgrad und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

SCHUTZGUT WASSER: Aufgrund der hydrologischen Verhältnisse werden durch das geplante Bauvorhaben die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen teilweise vermeidbar. Die Grundwasserneubildung wird durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt. Die erhöhte Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung, der durch Rückhalteinrichtungen in geeigneter Weise entgegengewirkt werden kann. Die Zuführung des Oberflächenwassers zum Seitengraben des Tappert und die Renaturierung des Fließgewässers wurden als interner Ausgleich z.T. anerkannt.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN: Der hohe Versiegelungsgrad führt zu deutlichen Eingriffen in die Lebensraumqualität, der im wesentlichen einen externen Aus-

gleich erforderlich macht. Durch die Grünplanung sollen Vernetzungsstrukturen mit dem Umfeld erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu dem Schutzgut Wasser und Boden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Das Landschaftsbild wandelt sich von der Natur- zur Kulturlandschaft. Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehenden städtebaulichen Großstrukturen. Weiterhin ist die Vorbelastung durch den Ausbau der BAB 9 und der B 22 zu berücksichtigen.

SCHUTZGUT MENSCH: Die Lärmbelastung durch die Erschließung (Stellplätze und Anlieferung) überschreitet bei der geplanten Bebauung die Grenzwerte nicht. Eine Beeinträchtigung durch Gewerbelärm wird mittels der Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln vermieden.

Durch das MONITORING sollen unerwartete Effekte, insbesondere im Hinblick auf den ökologischen Gewässerausbau, den Hochwasserschutz, die Lärmentwicklung und die Wohnumfeldpflege vermieden werden.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	hoch	mittel	gering	mittel
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	hoch	hoch	mittel	hoch
Tiere und Pflanzen	hoch	mittel	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	mittel	mittel	mittel
Mensch / Lärm	hoch	mittel	mittel	mittel
Landschaft	mittel	gering	gering	gering

5. Rechtsgrundlagen

Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl I S. 1359)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466) und

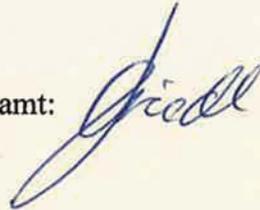
Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (Inkrafttreten am 01.01.1998) sowie

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S.58)

Im Bereich der Planung sind archäologische Denkmäler bisher nicht bekannt.

Aufgefundene **Bodendenkmäler** sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951/4095-0, FAX 0951/4095-30, anzuzeigen (**Art. 8 Abs. 1 BayDSchG**) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Giedl', is written over the printed text 'Stadtplanungsamt:'.