

Bebauungsplan Nr. 1/03 b (2)
"Rahmenplan Nürnberger Straße - Süd Teilbereich 2a (Wohn- und Gewerbepark)"
(vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/03b, Teilbereich 2)

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth
Plandatum: 06. 06. 2007

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Stadtrat Bayreuth hat am 20. 12. 2006 den Bebauungsplan Nr. 1/03 b "Rahmenplan Nürnberger Straße Süd, Teilbereich 2 (Wohn- und Gewerbepark)" gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen. Mit der Veröffentlichung der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 ist der Bebauungsplan am 18. Mai 2007 rechtsverbindlich geworden.

Zwischenzeitlich wurde das Bebauungskonzept der Firma Zapf GmbH kosten- und flächensparend überarbeitet. Demzufolge ergeben sich die folgenden Änderungen der rechtsverbindlichen Bauleitplanung:

- 1) Die vormals geplante Ringerschließung entfällt. Es ist jetzt eine Erschließung mit Wendeanlage vorgesehen.
- 2) Die Wendeanlage am Jüdischen Friedhof wurde reduziert.
- 3) Die nordöstliche Baugrenze wird um ca. 5 m erweitert.
- 4) Der Spielplatz wird an den südöstlichen Rand des Planbereiches verlegt.

Der Geltungsbereich für den Teilbereich II der Planung umfasst im wesentlichen die Grundstücke der Firma Zapf. Für die geänderte Planung wurden die schalltechnischen Berichte Nr. 03.2576/4 vom 20.12.2005 und 03.2576/5 vom 21.04.2006 mit den ergänzenden schalltechnischen Untersuchungen zu den Verkehrslärmeinwirkungen der Autobahn A 9 vom 09.06. 2006 durch die Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH - IBAS erstellt. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfes des Architekten Dipl. Ing. Thomas Holzmüller vom 05. 04. 2007 wurde die schalltechnische Untersuchung fortgeschrieben (Bericht -Nr. 03.2576/6 vom 02. 07. 2007 mit Ergänzungsschreiben vom 20. 08. 2007).

Von den Landschaftsarchitekten Brandhoff Voss aus München wurde eine Grünplanung erstellt (Planstand: 22. 05. 2007).

1.2 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich: ca. 3.5 ha

Ökologische Ausgleichsfläche: 11.818 m²

Haupterschließungsfläche (öffentliche Erschließung): 0,26 ha

Private Stellplatzanlage: 0,3 ha

1.3 Verfahren

Durch die geplanten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es soll deshalb das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen durch die Änderung der Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch:

- den Jüdischen Friedhof im Norden
- die Nürnberger Straße im Westen
- die Grundstücke Flur Nr. 4813/2, 4813/5 und 4811 4813/3 im Süden
- die Bahntrasse der Bahnlinie Schnabelwaid-Bayreuth im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur Nummern der Gemarkung Bayreuth (TF= Teilfläche): 4815, 4818, 4828, 4820, 4819, 4814, 4885/1 (TF), 4833 (TF), 4737/4. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 3,5 ha.

2. Vorhandene Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1/03 b, "Rahmenplan Nürnberger Straße - Süd, Teilbereich 2 (Wohn- und Gewerbepark)" ist am 18. Mai 2007 in kraft getreten. Gleichzeitig wurde der Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 102 rechtswirksam. Der Planbereich liegt demnach in einem Mischgebiet (MI).

3. Planinhalt

3.1 Topographie und Baubestand

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

Das Gelände steigt von der Nürnberger Straße (353 mNN) in südöstlicher Richtung (358 mNN) leicht an.

Im Plangebiet befindet sich ein Großparkplatz für den Fuhrpark der Firma Zapf mit Firmentankstelle, der von Bayreuth nach Weidenberg verlagert werden soll sowie ein Parkplatz für die Mitarbeiter und Besucher des benachbarten Firmengeländes.

Das Grundstück Nürnberger Str. 19 ist mit einem Wohnhaus bebaut.

Die Flächen sind befestigt (Stellplatzanlage) und teilweise versiegelt (Asphalt bzw. Beton).

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 11000 KfZ / Werktag für das Plangebiet ermittelt, 2006 reduziert sich das Verkehrsaufkommen voraussichtlich geringfügig auf ca. 10 600 Fahrzeuge. Die Grundstücke des Planbereiches sind an der Nürnberger Straße zu erschließen. Gegenüber der Einfahrt für das Firmengelände der Firma Zapf ist die Erschließung für das neue Mischgebiet mit dem neu anzulegenden Parkplatz für die Firmenmitarbeiter

und Besucher geplant. Der Verkehrsknoten ist auszubauen und zu verampeln. Beim Jüdischen Friedhof ist an der Nürnberger Straße eine Bushaltestelle vorhanden, die bei der Planung berücksichtigt wurde und fußläufig erschlossen werden soll. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich". Die Fahrbahnbreite bietet mit 6,50 m Ausbaubreite weitere Parkflächen für Anwohner. Die Begrünung des Straßenraumes kann durch Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken erfolgen. Die Gestaltung des Straßenraumes durch Baumscheiben und Parkzonen oder Aufpflasterungen ist ebenfalls möglich. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wurde verzichtet. Die Gestaltung erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung durch das Tiefbauamt. Vor dem Jüdischen Friedhof, der als Baudenkmal eingetragen worden ist, sind zahlreiche Bäume vorgesehen, die dem begrünten Friedhof mit seinem alten Baumbestand (Biotop) optisch mehr Weite verleihen sollen und auch das ehemalige Leichenwärterhaus in den Zusammenhang der denkmalgeschützten Gesamtanlage stellen. Eine Zufahrt und eine Grünfläche im Süden des Friedhofs wurden eingeplant. Die Erschließung des Baugebietes kann später mit dem weiteren Planbereich des noch zu entwickelnden Planbereich des Teilgebietes III verknüpft werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Die im Erdreich verlegten Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom sind Bestandteil von öffentlichen Zwecken dienenden Infrastruktureinrichtungen und unter Hinweis auf die Kabelschutzanweisung bei Bauarbeiten besonders gegen Beschädigungen zu schützen.

Das Plangebiet liegt ca. 190m von dem neuen westlichen Anschlussast der Anschlussstelle Bayreuth Süd bzw. ca. 250m von der Trasse der BAB 9 entfernt. In dem Zusammenhang ist auf folgende Auflagen und Forderungen hinzuweisen:

- 1) Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken könnten, dürfen nicht errichtet werden (§ 33 StVO)**
- 2) Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeluchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB 9 und der Anschlussstelle Süd nicht geblendet wird.**
- 3) Gegen den Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden, die über die im Planfeststellungsbeschluss festgelegten Maßnahmen hinausreichen.**
- 4) Von den Betrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 9 und der Anschlussstelle Süd beeinträchtigen können.**
- 5) Die Autobahndirektion Nordbayern behält sich vor, ergänzende weitere Auflagen in den jeweiligen Bauanträgen zu erheben.**
- 6) Vorsorglich wird auf die Bekanntmachung des Bay. Staatsministerium des Innern vom 03.08.88 Nr. II B8-4641.1-001/87 (MABl.Nr. 16/1988) hingewiesen und nachstehend die zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen erforderlichen Angaben mitgeteilt:**
 - 1. Verkehrsbelastung nach Straßenverkehrszählung (SVZ) 2005**

- AS Bayreuth Nord - AS Bayreuth Süd: 50.149 Kfz/24 Std.
 Südl. AS Bayreuth Süd: 44.354 Kfz/24 Std.
2. Prognosebelastung für 2015
 AS Bayreuth Nord - AS Bayreuth Süd: 70 000 Kfz/24 Std.
 Südlich AS Bayreuth Süd: 65 000 Kfz/24 Std.
3. LKW.- Anteil Tag / Nacht Prognose 20 /35 %
4. Steigungen kleiner als 5 %
5. Fahrbahndecke: Offenporige Asphaltdeckschicht (Dstro = -5 dB(A))

Schienenweg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die zur Zeit noch eingleisige, nicht elektrifizierte Nebenbahnlinie (5001) Schnabelwaid - Bayreuth von Bahn - km 15,850 bis 16,160 unmittelbar an Bahngrund an. Die Möglichkeit eines zweigleisigen Ausbaus der Strecke wurde bei der Planung durch eine "Bauverbotszone" berücksichtigt.

Bewuchs / Neupflanzung

Abstand und Art von Neupflanzungen an der Bahn müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestabstand zur nächstliegenden Gleisanlage ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten der Eigentümer zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind deshalb von vornherein ausgeschlossen.

Emissionen

Ansprüche gegen die Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von den Anliegern oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Maßnahmen an Gewässern

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.

Bahneigener Grundbesitz

Abstandsflächen gemäß Artikel 6 und 7 der BayBO zum Bahngrund hin sind grundsätzlich einzuhalten. Ausnahmeregelungen hierzu sind nur mit Zustimmung der Bahn in Form einer kostenpflichtigen Vereinbarung möglich.

Spielplätze unmittelbar an Bahnstrecken

Um Gefährdungen von Personen, insbesondere spielende Kinder, unmittelbar neben einer aktiven Bahnlinie ausschließen zu können, müssen seitens der Stadt Bayreuth für den engeren Bereich des geplanten Kinderspielplatzes Maßnahmen ergriffen werden, die ein uneingeschränktes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Gleisanlagen verhindern.

Einsatz von Baugeräten/Baukränen

Sollte ein Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen erforderlich werden, wobei Bahngrund, insbesondere Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden oder überschwenkt werden können, bzw. der Abstand zwischen dem Aufstellort des Kranes und der Bahngeländegrenze kleiner ist als das Gesamtmaß von der Höhe des Kranes und der Länge des Kranauslegers, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, welche bei nichtelektrifizierten Strecken mind. 4 Wochen und bei elektrifizierten Strecken sowie bei allen Vorhaben bei denen das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeidbar ist, mindestens 8 Wochen vor Kranauslegung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Stellungnahme der DBAG zum Bauvorhaben bei der DB Netz AG, NL Süd, Anlagenmanagement Nordbayern, Herrn Willi, Sandstraße 38-40, in 90442 Nürnberg (Tel. 0911/219 - 3516) einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M.: 1 : 1000) mit dem vorgesehenen Schenkradius vorzulegen.

Allgemeine Technische Bedingungen

Gemäß Art. 69 BayBO sind Anträge auf Baugenehmigungen für einzelne Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Immobilienbüro Nürnberg, Sandstraße 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

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Der Planbereich ist für die in einem Mischgebiet zulässige Bebauung vorgesehen. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird festgesetzt, dass in MI1 überwiegend Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und MI2 und MI3 dem Wohnen und gewerblichen Einrichtungen dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO). Dem Bebauungsplan liegen die schalltechnischen Berichte der Firma IBASmbH Nr.03.2576/4 vom 20.12.2005 und 03.2576/5 vom 21.04.2006 mit den Ergänzungen vom 09.06. 2006 sowie die Fortschreibung vom 02. 07. 2007 (Bericht-Nr.: 03.2576/6) zugrunde.

Insgesamt ist für den Geltungsbereich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von einer quantitativen Mischung auszugehen.

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

MI1: Es ist die Errichtung von 3geschossigen Büro- und Geschäftshäusern zulässig.

Zulässige GRZ: 0.6

Zulässige GFZ: 1.2

Offene Bauweise

MI2: An der Bahn ist die Errichtung von dreigeschossigen Gebäuden geplant,

die auch gewerblich genutzt werden können.

Zulässige GRZ: 0.4

Zulässige GFZ: 0.9

Abweichende Bauweise (z.T. ohne seitlichen Grenzabstand)

MI3: Im Südwesten des Plangebietes ist die Errichtung von 2geschossigen Gebäuden geplant, die auch gewerblich genutzt werden können. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist wegen der Immissionsbelastung an der Nürnberger Straße die Errichtung einer 4,0 m hohen Lärmschutzwand geplant, die begrünt werden soll.

Zulässige GRZ: 0,4

Zulässige GFZ: 0.8

Abweichende Bauweise (Z. B. Kettenhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser)

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 BayBO)
Durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung wird auf ortsübliche Bauformen verwiesen.

3.3.5 Der Stellplatznachweis ist ebenerdig vorgesehen.
Der bestehende Parkplatz wurde neu geordnet und begrünt. An der Nürnberger Straße wurde eine Allee aus Feldahorn eingepflanzt. Hier sollen künftig ca. 113 Stellplätze für Mitarbeiter der Firma Zapf-GmbH zur Verfügung stehen.
Die Berechnungen der Parkplatzemissionen erfolgten nach der vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz erstellten Parkplatzlärmstudie (Vgl. Bericht-Nr. 03.2576/5 IBASmbH vom 21.04.2006). Es ist eine Begrünung der Stellplatzanlage durch Laubbäume, Hochstamm 14/16 vorgesehen (Vgl. Pflanzliste).

4. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Der Schwerlastverkehr (Fuhrpark) der Firma Zapf GmbH wurde nach Weidenberg ausgelagert. Die Firma Ehl AG betreibt ihren Fuhrpark auf dem gegenüberliegenden Gewerbe- bzw. Industriegebiet (B-Plan 6/76 und 6/76a)

Die Stellplatzanlage für Betriebsangehörige und Besucher soll mit ca. 113 Stellplätzen in die Planung integriert werden.

Das Denkmalensemble "Jüdischer Friedhof" wird in die Planung eingebunden, das bauliche Umfeld städtebaulich aufgewertet.

Es entsteht eine neue Wohn-, Büro- und Geschäftsbebauung (nachhaltige Stadtent-

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Umwelterheblichkeit				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- maßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Boden	- Der Planbereich ist als Stellplatzanlage befestigt, die Zufahrten zu den Stellplätzen sind versiegelt (Beton, wasserdurchlässiges Betonpflaster, geringe Bitumenflächen) überwiegend geschotterte Stellplatzflächen - Die Betriebsankstelle für Dieseltreibstoff ist stillgelegt, etwaige Bodenverunreinigungen im Bereich der Tankanlagen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden - Die Stellplatzanlagen sind im Bereich der Zufahrten scheinbar ausreichend entwässert worden, es wurde bei der Besichtigung kein Oberflächenwasser festgestellt	- Bodenentsiegelung - Entsorgung von Bauschutt und Bitumen in geringem Umfang - Bodenverdichtung ist bereits vorhanden - Bodenaushub/-verlagerung, Zwischenlagerung (geringe Umwelterheblichkeit)	- Bodenversiegelungsgrad GRZ 0,4 bis 0,6 - Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung geringe Umwelterheblichkeit	- GFZ 0,8 bis 1,2 - Stellplatzanlage mit 120 St - Geschäftsnutzung, Gewerbebetriebe - Belastung durch den Schwerlastverkehr entfällt (geringe Umwelterheblichkeit)	geringe Erheblichkeit	Grünordnung, wasserdurchlässige Bodenbeläge, externer Ausgleich: 11 818 m²	Bodenprobe (durch Bauherr zu veranlassen) Entsorgung der Parkplatzebefestigungen (durch den Bauherrn zu veranlassen)
Wasser	- Grundwasser: Das Baugebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet - Grundwasserbelastungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vermutet - Oberflächenwasser: von einer ordnungsgemäßen Entwässerung ist auszugehen, ein Altablagerungsverdacht besteht derzeit noch nicht	• geringe Erheblichkeit	• geringe Erheblichkeit	• geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	ordnungsgemäße Erschließung im Trennsystem, Vermeidung von unnötigen Bodenversiegelungen	Baugenehmigungsverfahren
Klima/Luft	- Der Planbereich liegt am Rande eines Freilandklimatops mit Bezug zu thermischen Lastflächen. Entlang der Nürnberger Straße besteht eine relativ gute nächtliche Abkühlung (vgl. "Stadtklimaanalyse Bayreuth") - Die natürlichen Luftverhältnisse im Plangebiet werden beeinflusst durch das benachbarte Gewerbegebiet und die Verkehrsbelastung	• aufgrund der Lage zwischen Bahndamm und Nürnberger Straße ist durch die geplante Bebauung von einer geringen Umwelterheblichkeit auszugehen	- Das Baugebiet wirkt sich auf die Kaltluftproduktion nur unwesentlich aus. - Der Luftaustausch wird beeinträchtigt - mittlere Erheblichkeit	- Von einer Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse ist im wesentlichen nicht auszugehen - geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Vernetzungsstrukturen zwischen bestehenden Grün- bzw. Freiflächen und dem neuen Baugebiet	Untersuchung von stadtklimatischen Veränderungen (Stadtentwicklungsplanung)
Tiere und Pflanzen	- Das Plangebiet grenzt an den "Jüdischen Friedhof", der als Biotop verzeichnet ist - Das Plangebiet ist in den Randbereichen durch artenreiche 2m hohe Hecken und Gehölzstreifen abgepflanz, die Immissionsschutz bieten (Staub)	- Die Vegetationsbestände müssen teilweise ersetzt werden - Geringe Erheblichkeit	- Die Planung führt zu einer besseren Durchgrünung des Baugebietes - Geringe Erheblichkeit	• Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Grünordnung, es sind Vernetzungsstrukturen für Fauna und Flora vorgesehen externer Ausgleich (Vgl. Planfestsetzung)	Baugenehmigungsverfahren

Mensch (Erholung und Lärm)	• Das Plangebiet wurde bisher nur gewerblich genutzt • Die Eingangsbereiche zum Denkmalensemble "Jüdischer Friedhof" sind abgepflanzt • Vor dem Südtor sind begrünte Stellplätze angeordnet	• Lärmbelastigungen während der Bauzeit sind unvermeidbar • mittlere Erheblichkeit	• Geringe Erheblichkeit	• Geringe Erheblichkeit	Gering	Berücksichtigung von Ruhezeiten während der Baudurchführung, Abstimmung mit der israelitischen Kirchengemeinde, insbesondere bei Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe des Friedhofs	Baugenehmigungsverfahren
entfällt							
Landschaft	• Das Plangebiet wird begrenzt durch den Bahndamm, "Jüdischen Friedhof" und einen begrünten offenen Grabenlauf (Seitenarm des Tappert) an der Nürnberger Straße	• Die vorhandene Randbepflanzung an der westlichen Grundstücksgrenze muss beseitigt und ersetzt werden • geringe Erheblichkeit	• Veränderung des derzeitigen Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung in der Nähe des Denkmalensembles "Jüdischer Friedhof" • Geringe Erheblichkeit	• Veränderung des Landschaftsbildes und der Sichtbeziehungen • Geringe Erheblichkeit	Gering	Ortstypische Baugestaltung und Durchgrünung des Baugebietes	Baugenehmigungsverfahren
Kultur- und Sachgüter	• Denkmalensemble "Jüdischer Friedhof"	• Beeinträchtigungen der Zugänglichkeit während der Bauzeit • geringe Erheblichkeit	• Veränderung der Sichtbeziehungen • Geringe Erheblichkeit	• Geringe Erheblichkeit	Gering	Abstimmung von Art und Maß der baulichen Entwicklung mit der denkmalgeschützten Umgebung	Baugenehmigungsverfahren, Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege

wicklung)

Die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen an der Bahn und an der Nürnberger Straße wurden untersucht und geklärt. Das Plangebiet grenzt an einen landwirtschaftlichen Betrieb (Pfaffenfleck 1), der auch zukünftig erhalten bleiben soll. Die vorhandene Baumhecke zwischen dem Plangebiet und dem benachbarten Grünland wurde z. T. als Bestand in die Planung übernommen.

- 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 Mischgebiet sind 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.
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 GmbH 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. 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.
3. Ausgleich
- 3.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
Dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt ein differenziertes Konzept zum Ausgleich unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde. (Die nachfolgenden Festsetzungen hierzu entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/03 b, Teilbereich 2.)

Flächenmäßig umfasst der Geltungsbereich die folgenden Nutzungsarten:

Nutzungsart / Fl.Nr.	Fläche (m²)
Gewerbefläche	
4815	9 208
4818	1 400
4828	7 487

4820

14 673

Grünland

4819

86

Gebäude- und Freifläche

4814

796

Straße / Weg

4833 TF

465

4885/1

1 140

Summe

32 768

86

796

1 605

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 Landespflge 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)
4815	9 208	7 188	
4818	1 400	1 120	
4828	7 487	5 887	
4820	14 673	14 673	
4819	86	86	
4833 (TF)	465	465	
4814	796	796	

Kompensationsfaktor (0.3)

9 065

Summe Ausgleichsfläche

9 065

Ermittlung geeigneter Ausgleichsflächen und -maßnahmen

In Übereinstimmung mit dem Ausgleichsflächenkonzept 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 Unternschreez

der Gemeinde Haag und fließt nach Norden zur Stadt Bayreuth. Ab der Hohlmühle verläuft der Tappert aufgesattelt am westlichen Talrand. Vermutlich wurde dieser Gewässerverlauf 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 den Tappert liegt auch der Glasenweiher. Ab der Nürnberger Straße ist der Tappert verrohrt und dient nunmehr überwiegend der Speisung des Bassins im Hofgarten.

Ein Ausgleich vor Ort, also innerhalb des Planbereiches ist nicht möglich. Es sind somit eine geeignete Ausgleichsfläche einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto heranzuziehen.

Als **externe Ausgleichsfläche** sind Teilflächen der Fl.Nr. 51 und 52 der Gemarkung Thiergarten vorgesehen (Vgl. Plandarstellung). Mit dieser Zuordnung können und sollen verschiedene Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich gebündelt werden (siehe auch Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.Nr. 72 sowie Zuordnungen von TF der Fl.Nr. 51 und 52 in laufenden Bauleitplanverfahren).

Da die gewählten externen Ausgleichsflächen - zumindest teilweise - aktuell nicht sehr intensiv genutzt werden und daher eine **nicht geringe Wertigkeit** aufweisen, muss bei der Zuordnung ein Flächenzuschlag vorgenommen werden, d.h. es muss mengenmäßig mehr Fläche aufgewertet werden als in die eingegriffen wird (Faktor 1,0 für ca. 2.750 m² im westlichen Bereich, da intensiver genutzt, und Faktor 1,5 für die übrigen Flächen). Rechnerisch ist aus Sicht der Eingriffsregelung eine Fläche von ca. 11.675 m² (2.750 m² + ca. 8.925 m²) als externe Ausgleichsfläche im Bebauungsplan festzusetzen. Geländebezogen beträgt die Gesamtausgleichsfläche 11 818 m².

Somit ist aus Sicht der Eingriffsregelung eine Fläche von rund 11 818 m² (davon Fl.Nr. 51 5.454 m² und Fl.Nr. 52 6.364 m²) als externe Ausgleichsfläche im Bebauungsplan festzusetzen.

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

- **Aufweitung des Bachgrabens auf 2/3 seiner Länge (Gesamtlänge 93 m) mit dem Ziel eines insgesamt naturnahen Verlaufs.**
- **Nutzungsintensivierung des Grünlandes zur Weiterentwicklung vorhandener Extensivansätze für die wertvollen Flächen um den Tappert.**

3.3 Durchführung der Maßnahmen

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.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Immissionsschutztechnisch wurden verschiedene Planungsalternativen untersucht:

- Riegelbebauung an der Westgrenze des Geltungsbereiches

Vorteile: Keine Lärmschutzwand erforderlich

Nachteile: Überwiegend gewerbliche Nutzung, die zusätzlichen Erschließungsverkehr in das Baugebiet ziehen würde

- Lärmschutzwand an der Bahn (immissionsschutzrechtlich nicht erforderlich)

Vorteile: bessere Auslastung der geplanten Erschließungsstraße

Nachteile: Verlust an Bauflächen

5 Zusammenfassung

Die Nutzungsänderung des ehemals als Fuhrpark und Betriebsparkplatz der Firma Zapf AG genutzten Areals in ein Mischgebiet entspricht der vorhandenen guten Erschließung an der Nürnberger Straße und führt städtebaulich zu einer Verbesserung der Gestaltung und Nutzungsstruktur. Besondere Beachtung wurde bei der Planung dem Denkmalensemble "Jüdischer Friedhof" gewidmet, dem als Biotop auch eine wichtige Vernetzungsfunktion zwischen vorhandenen und geplanten Grünstrukturen zukommt.

Die Standortverhältnisse des Gebietes wurden in der Tabelle unter Punkt 2 aufgeführt. Durch die bisherige Nutzung war die Aneignung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bereits stark eingeschränkt. Die Erholungseignung für den Menschen sowie die kleinklimatischen Effekte waren vorbelastet durch die gewerbliche Nutzung.

Wie dargestellt, werden Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt:

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT: Die Planung führt zu einer Reduktion des Kaltluftentstehungsgebietes. Der Einfluss auf das Stadtklima wird durch eine Fortschreibung der Stadtklimauntersuchung im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung weiter untersucht werden.

SCHUTZGUT BODEN: Der teilweise 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 wurde bereits großflächig verändert.

SCHUTZGUT WASSER: Aufgrund der hydrologischen Verhältnisse werden durch das geplante Bauvorhaben die Grundwasserverhältnisse lokal weiter verändert. Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen teilweise vermeidbar. Die Grundwasserneubildung wird durch die weitere Grundstücksversiegelung beeinträchtigt. Die erhöhte Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung, der durch Rückhalteeinrichtungen andernorts in geeigneter Weise entgegengewirkt werden kann.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN: Die geplante Nutzungsstruktur führt zu weiteren Eingriffen in die Lebensraumqualität und macht im wesentlichen einen externen Ausgleich erforderlich. Durch eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes sollen Vernetzungsstrukturen mit dem Umfeld erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden. Wechselwirkungen ergeben sich hier zum Schutzgut Wasser und Boden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Das Landschaftsbild wandelt sich von einer gewerblichen Monostruktur zu einer Nutzung, die dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient. Es erfolgt eine Er-

gänzung der bereits bestehenden städtebaulichen Großstrukturen durch eine kleinteiligere Bebauung. Immissionsschutzrechtlich ist die Vorbelastung durch den Ausbau der BAB 9 und der B 22 zu berücksichtigen.

SCHUTZGUT MENSCH: Die Lärmbelastung durch die Erschließung und den Parkplatz überschreitet bei der geplanten Bebauung die Grenzwerte nicht. Vor der Immissionsbelastung an der Nürnberger Straße bietet eine 4m hohe Lärmschutzanlage Schutz, die bei späterer Ergänzung des Baugebietes durch den Teilbereich 3 entbehrlich werden kann. Nach dem Wegfall des ursprünglich geplanten Lärmschutzwalls an der Westseite der A 9 liegen die Immissionspegel im Untersuchungsgebiet um ca. 1dB höher als mit Lärmschutzwall. Dies bedeutet, dass an den der Autobahn zugewandten Fassaden im östlichen Bereich die Immissionspegel um 1 dB ansteigen. An den an der Nürnberger Straße zugewandten Gebäuden ist keine Veränderung festzustellen, da hier die Immissionspegel maßgebend vom Verkehrslärm der Nürnberger Straße bestimmt werden.

Durch das MONITORING sollen unerwartete Effekte, insbesondere im Hinblick auf Klima und Luft, Immissionsschutz, Wohnumfeldpflege und Tiere und Pflanzen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

5. Rechtsgrundlagen

Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. 12. 2006 (BGBl. S. 3316)
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) Stand : 10. 03. 2006
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Im Bereich der Planung sind archäologische Denkmäler 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