

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3/08

"Regionalzentrum Logistik (ehem. Markgrafenkaserne)"

(geringfügige Änderung der Bebauungspläne mit Nrn. 14/71 und 2/06 a)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Schon seit Anfang der 90er Jahre gab es Pläne des Bundesverteidigungsministeriums, den Bundeswehrstandort in Bayreuth an der Markgrafenkaserne (als einzigen Standort in Oberfranken) aufzulösen. Seitens der Stadt wurde vehement, aber letzten Endes erfolglos, dagegen angekämpft. Die Nutzung als Kaserne wurde endgültig Mitte 2007 aufgegeben.

Nun steht das knapp 28 ha große Gelände im Norden des Stadtgebiets weitgehend leer. Die Grundstücke wurden von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - BlmA - im Jahre 2010 an zwei Logistikfirmen und die Stadt veräußert.

Die zwischenzeitlich geteilten Grundstücke der ehem. Markgrafenkaserne sollen nun überwiegend einer zivilen gewerblichen Nutzung im Bereich Logistik zugeführt werden. Einen kleinen Teil im Südosten hat bereits die angrenzende Bundespolizei übernommen.

1.2 Verfahrenshinweise

Der vom Stadtplanungsamt erstellte Vorentwurf vom 02.07.2008 wurde dem Bauausschuss am 15.07.2008 und dem Stadtrat am 23.07.2008 vorgestellt. Dem Entwurf wurde zugestimmt und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/08 „Regionalzentrum Logistik (ehem. Markgrafenkaserne)“ zusammen mit dem Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 120 „Sondergebiet Logistik“ als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.08. bis zum 15.09.2008 durchgeführt (Plandatum 02.07.2008; Amtsblatt Nr. 16 vom 16.08.2008).

Die Behandlung der dabei eingegangenen Äußerungen wurde im Bauausschuss am 19.04.2011 vorberaten und im Stadtrat am 20.04.2011 beschlossen. Im Bauausschuss am 19.04.2011 wurde noch eine kleine Änderung des Planentwurfes (Änderungsdatum: 20.04.2011 = neu zu pflanzende Bäume östlich der neuen Erschließungsstraße) angeregt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des am 20.04.2011 geänderten Bebauungsplan-Entwurfes wurde in der Zeit vom 30.05. bis 30.06.2011 durchgeführt (Plandatum 20.04.2011; Amtsblatt Nr. 7 vom 20.05.2011).

Die Behandlung der dabei eingegangenen zahlreichen Stellungnahmen wurde im Bauausschuss am 20.09.2011 vorberaten und im Stadtrat am 28.09.2011 beschlossen. Die dabei notwendigen Planänderungen waren so umfangreich und die Grundzüge der Planung berührend, dass eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB notwendig wurde.

Der aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen geänderte Bebauungsplan-Entwurf wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24.10. bis 24.11.2011 erneut öffentlich ausgelegt (Plandatum 12.09.2011; Amtsblatt Nr. 14 vom 14.10.2011). Nachdem dabei keine Stellungnahmen eingegangen sind, die eine Planänderung nach sich zog, ist vorgesehen am 21.12.2011 im Stadtrat (Gutachten des Bauausschusses vom 20.12.2011) den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschließen zu lassen.

1.3 Planunterlagen, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes östlich der Bundesautobahn A 9 und der B 2 sowie des Großen Kreisels.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/08 vom 02.07.2008, zuletzt geändert am 12.09.2011 beinhaltet ein nahezu rechteckig geformtes Areal nordöstlich des Großen Kreisels an der Stadtgrenze zu Bindlach zuzüglich die Grundstücke der ehemaligen sogenannten ‚Panzerstraße‘ mit geplantem nordseitigen Rad- und Fußweg bis zur Einmündung in die Staatsstraße 2163 nach Allersdorf. Er umfasst nun (einschließlich der geringfügigen Änderung im Bereich der Einmündung der Panzerstraße in die St 2163) folgende Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche):

Gemarkung Bayreuth: 2602/1 TF, 2602/3, 2602/4, 2604, 2604/16 TF, 2604/21 TF, 2604/22 TF, 2604/24 TF, 2604/25, 2604/26, 2604/27, 2604/28, 2616/3 TF, 2619 TF.

Gemarkung Laineck: 554 TF, 555/1, 561 TF, 562 TF und 562/1 TF.

2. Planvorgaben

2.1. Bestand im Geltungsbereich

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich ist bereits bebaut und wurde viele Jahre als Kaserne genutzt. Viele der vorhandenen Gebäude, Bunker und Wegebefestigungen werden in nächster Zeit beseitigt bzw. aufgefüllt.

2.2. Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2009 ist im gesamten Planungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Im Zuge der Arbeiten am ISEK (= integriertes Stadtentwicklungskonzept) wurde die Fläche für den gewerblichen Bereich der Logistik empfohlen; mit der geplanten Darstellung eines Sondergebietes (Logistik) wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Auch die förmliche Festlegung als „Entwicklungsbereich ehemalige Markgrafenkaserne“ am 09.04.2010 enthielt die Zielrichtung Logistik.

3. Planinhalt

3.1. Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt im überwiegenden Teil des Planbereiches eine Umwandlung des Gewerbegebietes in ein **Sondergebiet (Logistik)** gem. § 11 BauNVO.

Das Regionalzentrum Logistik dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für die Verteilung und Lagerung von Gütern sowie zugeordneten Dienstleistungsbetrieben.

Allgemein zulässig sind Betriebe und Anlagen, die dem Bereich Logistik zuzurechnen sind. Dies sind:

- Betriebe des Dienstleistungsgewerbes im Güterverkehr, z. B. Speditionen, Betriebe für Umschlag und Lagerung von Waren, Betriebe für Güterdistribution, verkehrsauffine Handwerksbetriebe
- Betriebe und Anlagen mit ergänzenden Dienstleistungen, z. B. Tankstellen, Waschhallen, Fuhrpark-Dienste, Reparaturwerkstätten, Zoll.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter von Betrieben, die dem Sondergebiet zugeordnet sind. Diese Wohnungen müssen dem jeweiligen Betrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein.
- Schank und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen
- Sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie nicht im nächsten Abschnitt als unzulässig beschrieben sind.

Unzulässig sind:

- Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe)
- Vergnügungsstätten
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht dem Logistikgewerbe dienen
- Beherbergungsbetriebe, die wohnähnlich genutzt werden
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen zum Umschlagen, Behandeln oder Lagern von gefährlichen und/oder nicht gefährlichen Abfällen (im Sinne von § 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz). Dies gilt nicht für Abfälle, die am Entstehungsort anfallen.
- Wohnungen, die nicht unter vorherigen Abschnitt fallen.

Diese restriktive Handhabung der Zulässigkeit von Nutzungen ist notwendig, um den Gebietscharakter als Logistikzentrum langfristig nicht zu gefährden und Bodenspekulationen zu unterbinden.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige **GRZ** (Grundflächenzahl) = 0,8; die zulässige **BMZ** (Baumassenzahl) = 6,0; die zulässige Traufhöhe für Hallen beträgt max. 16,0 m (incl. aller Aufbauten für Lüftung, Klima etc.); als Dachformen sind Flachdach, Satteldach oder Pultdach $\leq 15^\circ$ zulässig.

Eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von bis zu 9,0 ist bereits für Grundstücke im Bereich des Industriegebietes St. Georgen möglich und erscheint auch für ein Logistikzentrum mit naturgemäß großen Hallen angemessen. Die zulässige Traufhöhe von max. 16 m orientiert sich an den für eine spezifische Logistiktutzung geeigneten Hallen und ist im Hinblick auf die spezielle Lage am Stadtrand noch hinnehmbar.

3.3. Erschließung

Die bisherige Zufahrt zum Kasernengelände in der Nähe des Großen Kreisels kann aus verkehrstechnischen Gründen (zu kurze Linksabbiegespuren etc.) zur Erschließung des Sondergebietes nicht weiter genutzt werden. Diese vorhandene signalgeregelte Kreuzung wird zu einer Einmündung umgestaltet. Die Fahrbahn der Christian-Ritter-von-Popp-Straße soll im westlichen Bereich einen Querschnitt von 18,0 m erhalten (5 Fahrstreifen).

Die künftige Zufahrt zum Logistikzentrum wird 200 m weiter östlich hergestellt. Dieser neue Knotenpunkt wird vorerst (gestützt durch ein Verkehrsgutachten des Büros Schubert, Hannover) nicht verampelt aber baulich so gestaltet, dass später bei einem festgestellten Bedarf eine Ampelregelung problemlos nachgerüstet werden kann. Die neue Erschließungsstraße führt nach Norden durch das Sondergebiet Logistik und mündet im Nordosten des Geltungsbereiches in die Weiterführung der sogenannten ‚Panzerstraße‘ nach Bindlach zum Esbachgraben. An der West- bzw. Nordseite dieser Straßen ist ein neuer Fuß- und Radweg geplant. Auch quer durch die Logistikflächen ist von Ost nach West ein neuer Rad- und Fußweg geplant, der auch als Zufahrt zur Nutzung des Rasenspielfeldes (mit Pkw-Stellplätzen) dient.

Die St 2163 erhält im Bereich der Einmündung der ‚Panzerstraße‘ eine Linksabbiegespur (Aufstelllänge von 20 m). Da dieser Knoten außerorts liegt und daher mit höheren Geschwindigkeiten befahren wird, ist für die Rechtsabbieger aus Richtung Bindlach ein Ausfahrkeil mit Dreiecksinsel vorgesehen, um ein relativ zügiges Ausfahren zu ermöglichen. In der wartepflichtigen ‚Panzerstraße‘ ist ein Fahrbahnteiler (Tropfen) vorgesehen.

Langfristig soll auch zur Erschließung der Logistikflächen ein Industriegleis errichtet werden, das planungsrechtlich auf dem Gelände gesichert wird. Wegen der Anbindung und konkreten Ausgestaltung der Trasse ist im Falle der Realisierung ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen und dabei die betroffenen Eigentümer am Verfahren zu beteiligen.

3.4. Grünordnung

Im Westen des Geltungsbereiches ist eine großzügig bemessene öffentliche Grünzone (zwischen 70 – 120 m breit) mit jetzt geplanten 2 unterirdischen Regenrückhaltebecken mit Deckel, von denen das nördliche als Parkplatz für das bestehen bleibende Rasenspielfeld genutzt werden kann. Von dieser Grünzone verläuft nach Osten entlang eines Rad- und Fußweges in einer Gesamtbreite

von ca. 10 m bis zur neuen Erschließungsstraße eine Grünverbindung, die sich auch am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches (östlich der neuen Erschließungsstraße) mit neuen Bäumen bepflanzt fortsetzt. Auch im Süden ist östlich entlang der neuen Erschließungsstraße ein schmaler öffentlicher Grünstreifen mit Bäumen vorgesehen. Im Süden des Geltungsbereiches an der Christian-Ritter-von-Popp-Straße (St 2181) befindet sich auch noch eine private Grünfläche in einer Breite von ca. 4 m (östlich) und 7,50 m (westlich).

Im Norden des Geltungsbereiches (an der Stadtgrenze zu Bindlach) ist ein Grünzug in einer Breite von ca. 7 m eingeplant. Südlich davon ist eine Fläche für Bahnanlagen (Breite ca. 15 m) vorgesehen, diese kann gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zur Herstellung und Benutzung der Gleiskörper als Lager- bzw. Grünfläche etc. genutzt werden. Weiter südlich schließt sich ein Teilbereich des SO Logistik in einer Breite 25 m an, das mit einer Freihaltungsoption für Bahninfrastruktur belegt ist.

4.4. Immissionsschutz

Für die künftigen Logistikflächen wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt (siehe Schalltechn. Untersuchung vom 01.03.2011 Nr. 10.5294/2 mit Ergänzungen vom 13.07. und 01.08.2011). Dabei wurden die Immissionsorte IO 1 (Unterkunftsgebäude der Bundespolizei) und IO 2 (Transmar Travel Hotel, Bindlach) betrachtet. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb der Logistikflächen nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die ermittelten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 64 dB(A) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 52 dB(A) überschreiten. Ausnahmsweise kann eine erhöhte Emission bis max. 4 dB(A) zugelassen werden, sofern mittels Lärmschutzmaßnahmen ein entsprechender Ausgleich sichergestellt wird.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden.

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

Durch den Bebauungsplan werden die überwiegenden Grundstücke der ehemaligen Markgrafenkaserne künftig als SO Logistik mit neuer Erschließungsstraße und einer großzügigen Grünfläche im Westen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde bereits unter Nr. 3.2 erläutert.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist:

→ sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Mit dieser Nachnutzung von Konversionsflächen wird eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen bewirkt.

Der Umweltbericht (Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit entfällt die nach Ziff. 18.8 i. V. mit 18.7.1 Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) vorgeschriebene allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 17 Abs. 1 Satz 2 UVP).

4.2. Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (s. Tabelle S. 8, 9 und 10)

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

Die Darstellung der einzelnen Schutzgüter, deren Wechselwirkungen und die geplanten Maßnahmen erfolgt in tabellarischer Form (s. Tabelle S. 8, 9 und 10).

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

Im Plangebiet gibt es ehemalige Kasernenbauten mit Bunkern etc., die schon seit einigen Jahren brach liegen. Das Gelände wurde früher als Kaserne genutzt und eignet sich wegen der Nähe zur BAB A 9, der Umgebungsnutzung (industrielle, gewerbliche und verkehrliche Anlagen) sowie getrennt von der Innenstadt durch mehrere verkehrliche Barrieren nicht für eine Wohnbebauung. Alternativ würde sich eine künftige gewerbliche Nutzung anbieten; dabei wäre die Entwicklung des Umweltzustandes mit der jetzigen Planung vergleichbar.

4.4. Ausgleich

Unter Hinweis auf § 1 a Abs. 3 BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die baulichen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren.

Der Baum- und Strauchbestand im Westen des Geltungsbereiches bleibt innerhalb der festgesetzten Grünfläche weitgehend erhalten. Mindestens 10 % der Sondergebietsflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern (heimische standortgerechte Arten) zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Auch östlich entlang der neuen Erschließungsstraße sind Bäume zu pflanzen.

4.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Entwurfsphase wurden verschiedene Lösungen zur Führung der Erschließungsstraße, Grundstücksaufteilungen, Standort für ein mögliches Hochregallager etc. geprüft.

Der jetzt im Planentwurf dargestellten Lösung wurde im Zusammenhang mit den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen und den Anforderungen für die Umsetzbarkeit für künftige Investoren der Vorzug gegeben.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch das geplante Sondergebiet Logistik wird das viele Jahre als Kaserne genutzte (jetzt länger brachliegende) Gelände in Stadtrandlage wieder aktiviert und einer neuen sinnvollen Nutzung zugeführt.

Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung als Sondergebiet Logistik wurden im Hinblick auf die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luftverhältnisse einer geringen Erheblichkeitsstufe zugeordnet.

Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung als Sondergebiet Logistik wurden im Hinblick auf die Veränderung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen, des Landschaftsbildes und der künftigen Lärmbelastung einer mittleren Erheblichkeitsstufe zugeordnet.

Wie in der Tabelle S. 8, 9 und 10 ausgeführt, sind zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Umweltauswirkungen vorgesehen, die im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen werden müssen.

Stadtplanungsamt

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Umweltherheblichkeit				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> •Lt. geologische Karte steht im Geltungsbereich Schotter der 15 m Terrasse an; nordöstlich auch Lößlehm •Versickerung gem. Bodengutachten nur begrenzt möglich •Militärische Vornutzung •Altlasten (Orientierende Untersuchung von 2006) nur vereinzelt in geringfügigem Ausmaß vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> •Bodenverdichtung •Bodenaushub/ -verlagerung, Zwischenlagerung <p>gering</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Bodenversiegelungsgrad: geplante GRZ = 0,8 <p>mittel</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Bodenkontaminationen <p>gering</p>	geringe Erheblichkeit	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen (mind. 10 % der Grundstücksfläche, oder 5 % mit Dach- und Fassadenbegrünung) und des Straßenraums	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	<p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> •Kein Wasserschutzgebiet •Flurabstand des Grundwasserspiegels ca. 2,5 bis 3 m, tlw. sogar an der Kiesoberfläche (s. Bodengutachten) <p><u>Oberflächenwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> •Kein Oberflächenwasser vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> •Mögliche Verschmutzung von oberflächennahem Grundwasser <p>gering</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Veränderung des Grundwasserspiegels (verringerte Grundwasserneubildungsrate durch geringeren Anteil des versickernden Regenwassers) <p>mittel</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Verschmutzung von Oberflächen- u. Grundwasser <p>gering</p>	geringe Erheblichkeit	wasserdurchlässige Befestigung der PKW-Stellplätze und Nachweis einer geordneten Niederschlagswasserbeseitigung	Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens
Klima/Luft	<p>Lt. Gutachten "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Paderborn, 2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Gewerbeklimatop. •Hohe bioklimatische Belastung, hoher Versiegelungsgrad •durch Kasernennutzung bedingte LKW- und Panzerbewegungen 	<ul style="list-style-type: none"> •Erhöhte Luftverschmutzung durch Bautätigkeit <p>gering</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Änderung der Windströmungsverhältnisse (großräumig) •Beeinflussung des Luftaustausches <p>gering</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Luftverschmutzung durch zunehmenden motorisierten Verkehr •Luftverschmutzung durch gewerbliche u./o. industrielle Aktivitäten <p>gering</p>	geringe Erheblichkeit	keine	keine

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Umwelterheblichkeit				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> keine besonders geschützten Bereiche bzw. Vorkommen seltener Arten nicht bekannt Bebauung mit z. T. wertvollen, ungestörten Grünstrukturen (Bäume, Sträucher, offene Wiesenflächen) 	<ul style="list-style-type: none"> Gefährdung erhaltenswerter Vegetationsbestände trotz Sicherungsmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> Dauerhaft verändertes Lebensraumspektrum durch großflächige Versiegelung/Wegfall von Freiflächen Daraus resultierend verändertes Artenspektrum, ggf. Gefährdung schützenswerter Tier- und Pflanzenarten Vernichtung, Dezimierung u./o. Beschädigung von Vegetationsflächen als Lebensräume von Tieren und Pflanzen 	<ul style="list-style-type: none"> Gefährdung der Restlebensräume durch nutzungsbedingte Beeinträchtigung (Ablagerungen etc.) 	Mittlere Erheblichkeit	Erhaltung des Grünbestandes im Westen und Neupflanzungen im Sondergebiet Logistik	Überwachung der Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung
		gering	mittel	mittel			
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> Die Militärbrache war eingezäunt und stand für Erholungszwecke nicht zur Verfügung Sportflächen im Grüngürtel wurde sporadisch genutzt 	keine	keine	keine	Nicht betroffen	keine	keine
Mensch (Lärmimmissionen)	<ul style="list-style-type: none"> Nähe von lärmemittierenden Gewerbe-/Industriebetrieben Nähe von Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen (BAB, B 2, St 2181) Schalltechn. Untersuchung vom 01.03.2011 (Emissionkontingentierung gem. DIN 18005) 	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhte Lärmentwicklung durch Bautätigkeiten (Siedlungen weit entfernt) 	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhte Lärmemissionen durch die (gewerblichen) Anlagen selbst 	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhte Lärmentwicklung durch zunehmenden Straßenverkehr am Ort sowie im direkten Umfeld 	mittlere Erheblichkeit	Festsetzung einer Emissionskontingentierung pro Grundstück im SO gem. schalltechn. Untersuchung der Fa. IBAS	Nachweis der Einhaltung der Lärmkontingente im Baugenehmigungsverfahren
		gering	mittel	mittel			

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Umwelterheblichkeit				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Ortsrandbereich; Reliefstruktur überwiegend schwach geneigte Hanglage; Höhenlage im Westen 361 m (Grünzone) bis 371 m (Nordosten) ü. NN • Geprägt von Grünstrukturen, die die Bebauung durchziehen 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Landschaftsbilds während der Bauphase durch Baufahrzeuge u. Erdbewegungen gering	<ul style="list-style-type: none"> • Verändertes Landschaftsbild <ul style="list-style-type: none"> - durch Dezimierung/Wegfall von landschaftsprägenden Elementen und - bis zu 16 m hohe Gebäude mittel	• keine	mittlere Erheblichkeit	offenporige Ausführung der PKW-Stellplätze 10 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen (alternativ 5 % mit zusätzlich Dach- und Fassadenbegrünung) östlich der neuen Straße Baumpflanzungen	Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Vorkommen von geschützten Baudenkmalern einschl. Ensembles 	keine	keine	keine	Nicht betroffen	keine	keine

