

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 109 und Bebauungsplan Nr. 6/04
"Nahversorgungsbereich Justus-Liebig-Straße/Ecke Leuschnerstraße"
(Parallelverfahren)**

BEGRÜNDUNG

**Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth
Plandatum: 08. 10 2004, Planstand 07. 08. 2006**

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Planungsbereich stoßen Nutzungen aufeinander, die städtebaulich zu ordnen sind. Im Norden grenzt eine Wohnbebauung (Hölderlin Anlage), im Süden die Justus-Liebig-Straße und das Eisenwerk Hensel an die Grundstücke des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich wurde früher durch eine Gardinenfabrik genutzt, die vor längerer Zeit die Produktion eingestellt hat. Nachdem über einige Zeit die Gebäude leer standen, oder Zwischennutzungen beherbergten, fand mittlerweile ein Eigentümerwechsel statt. Im östlichen Geltungsbereich wurde bereits ein Lebensmittelnahversorger gem. § 34 BauGB genehmigt.

Am 7. September 2004 (Eingang Bauordnungsamt, Stadt Bayreuth) beantragte die HANKO GmbH die Errichtung eines weiteren Lebensmittelmarktes. Da dieses Vorhaben aus mehreren Gründen nicht geeignet ist, der städtebaulichen Situation gerecht zu werden, wurde das Baugesuch gem. § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt und eine Veränderungssperre erlassen.

Durch die Planung ist insbesondere dem Immissionsschutz Rechnung zu tragen. Hierzu wurden durch die Firma IBAS GmbH schalltechnische Untersuchungen erstellt, deren Ergebnisse in den Berichten Nr. 05.3020/1 vom 06. 07. 2005 und 05.3020/2 vom 02. 06. 2006 vorliegen und zu einer Änderung der Planung geführt haben.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine altlastenverdächtige Fläche i. S. v. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Zur Altlastenfrage wurde das Büro Dr. G. Pedall GmbH mit einer Historischen Recherche und Detailerkundung Boden/Bodenluft beauftragt. Die Untersuchung wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Schließlich ist auch der Bereich hinsichtlich des Lebensmitteleinzelhandels bereits gut versorgt, eine Konzentration von weiteren Einrichtungen dieser Art entspricht nicht dem Nahversorgungskonzept und dem SEEK der Stadt Bayreuth. Die städtebaulichen Ziele sehen hier vielmehr eine Ergänzung des Nahversorgungsbereiches durch andere Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Büros, medizinische Nutzungen oder auch sportliche und kulturelle Einrichtungen vor. Es wurde eine Schall-Kontingentierung erarbeitet, die sicherstellt, dass sich

- einerseits die derzeitige Nutzung auf der MI 1 -Fläche bzw. östlichen GE-Fläche in das Konzept einfügt und
- andererseits die gewerbliche Gesamtgeräuschsituation die vorgegebenen Zielwerte in der Nachbarschaft einhält.

1.2 Kenndaten der Planung

Grundstücksgröße:

MI(1)	5656 m ²
MI(2)	3580 m ²
GE	3422 m ²

Grünfläche (privat) 4114m²

Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand) 5300 m²

Größe des Planbereiches: 22072 m²

Maß der baulichen Nutzung:

MI(1) I+D (Bestand)
Bruttogeschossfläche (BGF) 2400 m²

MI(2) III+D
BGF 7000 m²

GE III+D
BGF 9000 m²

Vorhandene soziale Infrastruktur im Einzugsbereich:

Schulen: Altstadtschule, Luitpoldschule

Kindergärten: Einzugsbereich 2 (Erlanger Straße, Rathenaustraße, St. Hedwig)

Öffentliche Spiel-, Grün- und Erholungsflächen im Einzugsbereich:
Röhrensee Parkanlage mit Spielplatz (2800 m²)

1.3 Verfahren

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB): 24. 11. 2004

Die **Zustellung der ersten Zurückstellung** eines Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB erfolgte am **08. 12. 2004 (mit Bescheid vom 30. 11. 2004)**

Der Beschluss einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB zur Sicherung der Bauleitplanung durch den Stadtrat der Stadt Bayreuth erfolgte am 24. 11. 2004.

Die **Veränderungssperre** (Satzung) ist am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 25 vom 10. 12. 2004 der Stadt Bayreuth am **11. 12. 2004** in Kraft getreten.

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 6. Dezember 2004 bis einschließlich 7. Januar 2005.

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 23. Oktober bis einschließlich 23. November 2006 stattgefunden. Der Bebauungsplan wurde am 20. 12. 2006 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Hölderlin - Wohnanlage im Norden (WA)
- den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/86 "Bereich westlich der Ludwig-Thoma-Straße und nördlich der Justus-Liebig-Straße" im Osten (GE)
- die Straßenachse der Justus-Liebig-Straße und die Maschinenfabrik und Gießerei Burkhardt GmbH im Süden (GI)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) im Westen (Flur Nr. 1691/11)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Flurnummern (TF = Teilfläche):

1686/2 TF, 1690/3, 1690/48 TF, 1699/1, 1700, 1700/4, 1700/5, 1701/2 TF, 3307 TF.

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 2,2 ha.

2. Vorhandene Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Durch den Abriss der ehemaligen Gardinenfabrik, die für die nördlich angrenzende Wohnanlage ein wirksamer Immissionsschutz war, liegt das Grundstück in einer Gemengelage und bedarf der städtebaulichen Neuordnung.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth vom 21. 04. 1978 wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Eine öffentliche Gründurchwegung wurde bereits mit der Errichtung der Hölderlinwohnanlage städtebaulich umgesetzt. Durch das Flächennutzungsplanänderungsverfahren soll das Gewerbegebiet - bis auf einen 15 m breiten Streifen an der Justus-Liebig-Straße- in Mischgebiet umgewidmet werden. Die beabsichtigte Änderung entspricht der Zielsetzung des zur Zeit noch in der Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanentwurfes mit integriertem Landschaftsplan.

3. Planinhalt

3.1 Topographie und Baubestand

Das Gelände der ehemaligen Gardinenfabrik ist eben und wurde nach dem Rückbau der Betriebsgebäude nahezu durchgehend mit hieraus hergestelltem Betonrecycling in einer Mächtigkeit von etwa einem Meter aufgefüllt. Die Höhe des durchgehenden Betriebsplanums liegt um 349 mNN.

Die Grundstücke wurden von dem Ingenieurbüro Dr. G. Pedall GmbH im Jahr 2003 bereits nach den Vorgaben der BBodSchV im Rahmen einer Orientierenden Altlastenerkundung untersucht, ohne dass sich Hinweise auf vorliegende Altlasten ergeben hätten. Der östliche Grundstücksteil ist mittlerweile mit einem Supermarkt neu bebaut und war nicht mehr in die Untersuchung einzubeziehen.

Für die Flurstücke Nr. 1700 und 1700/4 ergab sich jedoch nach Auffassung des WWA immer noch ein Anfangsverdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen, der mit den

bereits durchgeführten Untersuchungen noch nicht hinreichend ausgeräumt werden konnte. Zur Ausräumung der angenommenen Unsicherheiten (u.a. Grundwasserverunreinigungen durch LHKW) wurde eine Historische Recherche mit anschließender (nochmaliger) Detailerkundung der Bodenluft durchgeführt (Gutachten vom 05. 07. 2005).

Unterhalb der ca. 2,5 m mächtigen künstlichen Auffüllung, eingebracht in eine Auslehmung aus der Zeit wohl noch vor dem 2. Weltkrieg bilden dunkelgraue bis dunkelbraune, organische Tone und Schluffe den Übergang zum anstehenden Unterlager aus Keuperton und -sandstein.

Grundwasser steht bei ca. fünf bis zehn Meter unter GOK an.

Die vom Ingenieurbüro GmbH Dr. G. Pedall durchgeführten LHKW- und BTEX-Untersuchungen ergaben durchweg Belastungen unterhalb oder im Bereich der Nachweisgrenze. Im Hinblick auf die altlastenrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Schutzgüter Grundwasser und ebenfalls für das Schutzgut Menschliche Gesundheit ergibt sich daher kein Handlungsbedarf.

Neben den vorhandenen beiden Supermärkten, die an der Leuschnerstraße erschlossen sind, ist der südwestliche Planbereich mit einem 4geschossigen Wohngebäude bebaut, das an der Justus-Liebig-Straße erschlossen ist.

3.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Die Erschließung der Baugrundstücke ist gesichert. Die Justus-Liebig-Straße ist eine Hauptverkehrsstraße von überörtlicher Bedeutung mit einer Durchschnittsbelastung von 14.700 - 17. 050 Kfz/24 Std. (Verkehrsentwicklungsplan, Analysebelastung 2006).

Die geplante Gemeinschaftsgarage (Tiefgarage) in MI(2) ist so zu erschließen, dass sowohl ein Rechts/Linksabbiegen bei der Ein- und auch bei der Ausfahrt möglich ist. Bei der Bauplanung ist eine **Feuerwehrumfahrt** zu berücksichtigen, da der Abstand zwischen der geplanten Bebauung und den öffentlichen Verkehrsflächen mehr als 50m beträgt. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen, wie Wohnungen, Praxen, Betriebs- und Arbeitsplätzen, muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen. Bei Objekten besonderer Art und Nutzung ist grundsätzlich der 1. und 2. Flucht-/Rettungsweg **baulich** sicherzustellen.

Das Gebiet wird von der Bayreuther Energie- und Wasserversorgungs-GmbH (BEW) mit elektrischer Energie versorgt.

Bushaltestellen der Linie 4 (Saas - ZOH - Birken) und 12 (Thiergarten) befinden sich in der Ludwig-Thoma-Straße an der Ludwig-Thoma-Brücke bzw. Röntgenstraße. Die Bushaltestelle für die Linie 1 (Jakobshof - Laineck) ist an der Justus-Liebig-Straße / Lessingweg. Die fußläufige Entfernung beträgt ca.200 m.

3.3 Bauliche und sonstige Nutzung

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen der Gemengelage des Planbereichs wurden durch die Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH IBAS untersucht. Hierzu wurden die schalltechnischen Berichte Nr. 05.3020/1 vom 06. 07. 2005 sowie 05.3020/2 vom 02. 06. 2006 erstellt. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgte eine Gliederung des Baugebietes. Im Bebauungsplanentwurf wurden für das Mischgebiet und das Gewerbegebiet Fest-

setzungen getroffen, die das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern.

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

An der Justus-Liebig-Straße ist eine 15 m tiefe Blockrandbebauung vorgesehen.

Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel von

nachts 44 dB (A) / m²

tags 54 dB (A) / m²

nicht überschreitet.

Mit einer Einstufung in den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 (89) / 2.10 / ist bei einer Büroraumnutzung ein Gesamtschalldämmmaß der Außenfassade (straßenzugewandte Seite) von $R'_{w, res} > 35$ erforderlich. Die Anforderungen an die Fenster richten sich nach der anteiligen Fassadenfläche und werden im Zuge von Detailplanungen festzulegen sein.

Mischgebiet 1 (§ 6 BauNVO)

MI (1) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe.

(Wohnen unzulässig)

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel von

nachts 46 dB (A) / m²

tags 54 dB (A) / m²

nicht überschreitet.

Mischgebiet 2 (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(Einzelhandelsbetriebe unzulässig)

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel von

nachts 41 dB (A) / m²

tags 54 dB (A) / m²

nicht überschreitet.

Die Berechnung der Immissionspegel wurde mit Hilfe einer EDV-Anlage von dem beauftragten Büro (IBASmbH) durchgeführt. Hierbei wurden alle für die Berechnung notwendigen Gegebenheiten (Straßen, Gebäude, Immissionsorte, usw.) in den Rechner eingegeben. Diese Geometriedaten stellen ein Modell zu der zu betrachtenden Wirklichkeit dar. Als Grundlage für die Berechnung dient die DIN ISO 9613/2.9/. In dieser Richtlinie wird ein auf alle Schallquellen anwendbares, einheitliches Verfahren für die Berechnung der Schallausbreitung angegeben. Es wird dabei von einer Wetterlage ausgegangen, der so genannten "Mitwind-Wetterlage", die die Schallausbreitung begünstigt. Die so berechneten Pegel sind "Mitwind-Mittelungspegel".

Durchgeführte Schallausbreitungsberechnungen mit dem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP DIN 18005) haben unter Berücksichtigung der durch die Fa. Burkhardt GmbH bestehenden gewerblichen Geräuschvorbelastung zu Zielwertüberschreitungen bezogen auf die Hölderlinanlage (WA: tags 55 dB(A), nacht 40 dB(A)) geführt. Infolgedessen wurde - unter Berücksichtigung der innerhalb des B-Plan-Gebietes bereits bestehenden Nutzungen (auMI(1)) - eine entsprechend "maßgeschneiderte" Schallemissions-Kontingentierung (sowohl für die MI als auch für die GE-Fläche) mit entsprechend niedrigen IFSP erforderlich.

Anhand der ermittelten vergleichsweise niedrigen Emissionswerte (IFSP) wird deutlich, dass insbesondere zur Nachtzeit keine geräuschintensiven Nutzungen stattfinden können, bzw. ein hoher Aufwand zur Realisierung der schalltechnischen Anforderungen zu betreiben wäre.

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

GE: Aus Gründen des Immissionsschutzes ist hier eine 3geschossige Bebauung mit zusätzlichem Dachgeschoss **zwingend** erforderlich. Im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage an der Justus-Liebig-Straße Ecke Leuschnerstraße sieht der Bebauungsplan die Errichtung eines Luftgeschosses vor.

Zulässige GRZ: 0.6

Zulässige GFZ: 1.2

MI(1): Die Zahl der Vollgeschosse beträgt hier I +D als Höchstmaß.

Zulässige GRZ: 0.8

Zulässige GFZ: 0.5

MI(2): Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt hier III+D als Höchstmaß

Zulässige GRZ: 0.6

Zulässige GFZ: 1.2

Die überbaubaren Grundflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

(§9Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO). Aus Gründen des Immissionsschutzes ist an der Justus-Liebig-Straße die Festsetzung einer **Baulinie** erforderlich.

Es gilt die offene Bauweise. Teilweise wurden Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Grundstücksgrenze errichtet (abweichende Bauweise) Unter Hinweis auf § 22 Bau-nutzungsverordnung können bei abweichender Bauweise Gebäude errichtet werden, deren Länge mehr als 50 m beträgt bzw. ohne seitlichen Grenzabstand.

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.

3.3.4 Der Stellplatznachweis ist in einer Gemeinschaftsgarage (Tiefgarage) geplant. In Mi (1) erfolgt der Stellplatznachweis ebenerdig.

4. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch den Abriss der ehemaligen Gardinenfabrik ist zwischen der Maschinenfabrik und Gießerei Burkhardt GmbH, den vorhandenen Lebensmittelmärkten an der Leuschnerstraße und den Wohngebieten im Norden (Hölderlinwohnanlage) und Westen eine Gemengelage entstanden, die der städtebaulichen Neuordnung bedarf.

Die Altlastensituation sowie die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen wurden untersucht und geklärt.

Unter Hinweis auf § 1 Abs.4 Nr. 1 und 2 BauNVO wurde das Baugebiet in GE, MI(1) und MI(2) gegliedert. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind planungsrechtlich die Voraussetzungen für eine neue umweltverträgliche Nutzung für diese ehemalige Stadtbrache geschaffen worden.

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 und das Bundesbodenschutzgesetz zu berücksichtigen. Bei den geplanten Gewerbe- und Mischgebieten sind für den Verkehrslärm und den Gewerbelärm durch die Firma Burkhardt GmbH 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 (tabellarisch siehe Anlage)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es wird folgendes Prüfschema bzw. Prüffolge zugrunde gelegt:

a) Erheblichkeit der Auswirkungen

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

b) Vermeidbarkeit der Auswirkungen bzw. Reduzierung ihres Ausmaßes

c) Ausgleichsmöglichkeiten der zu erwartenden Auswirkungen

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima / Luft und Mensch und Wasser wurden die vorliegenden Untersuchungen zugrunde gelegt. Das sind im wesentlichen die Gutachten des Ingenieurbüros GmbH Dr. G. Pedall zur Altlastenklärung sowie der IBAS GmbH zur Immissionsbelastung.

Ferner liegt der Stadt 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.

Die Bewertung erfolgte gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Zustand (§ 34 BauGB, im FNP als GE dargestellt).

3. **Ausgleich**
Unter Hinweis auf § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein externer Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4. **Alternative Planungsmöglichkeiten**
Immissionsschutzrechtlich wurden verschiedene Planungsmöglichkeiten untersucht und gerechnet (vgl. Schalltechnische Untersuchungen von IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH Bericht - Nr. 05.3020/1 und 05.3020/2). Die orientierenden Boden- und Bausubstanzuntersuchungen des Ingenieurbüros GmbH Dr. G. Pedall wurden nach dem Abriss der Fabrikgebäude durch eine Historische Recherche und Detailerkundung Boden / Bodenluft vertieft. Das Wasserwirtschaftsamt teilt die Bewertung der Fachfirma, dass die Durchführung weiterer Maßnahmen auf der Grundlage der vorgelegten Untersuchungsergebnisse nicht erforderlich ist (Vgl. Stellungnahme WWA A4-8780.41 vom 10. August 2005).

5. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**
Es wäre wahrscheinlich weiterhin von einer Stadtbrache mit Ruderalvegetation auszugehen. Ungünstigenfalls könnte sich städtebaulich ein ungeordneter Zustand entwickeln. Ein ausreichender Lärm- und Immissionsschutz für die Anwohner könnte nicht gewährleistet werden. Weitere Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungsangebote, soziale Infrastruktur im Nahbereich oder Freizeitangebote könnten nicht erstellt werden.

6. **Zusammenfassung**
Die Nutzungsänderung des ehemaligen Fabrikgeländes in ein Gewerbe- und Mischgebiet ist immissionsschutzrechtlich erforderlich und führt städtebaulich zu einer Verbesserung der Nutzungsstruktur und stadträumlichen Gestaltung. Zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits sowie Wohngebieten andererseits geht es darum, die zudem verkehrsbelastete Gemengelage einer immissionsschutzrechtlich verträglichen Nutzung zuzuführen. Die Standortverhältnisse des Gebietes wurden in der tabellarischen Übersicht (vgl. Anlage) aufgeführt.
Nach der Freilegung und Abräumung des ehemals gewerblich genutzten Areals waren die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch und Stadtgestaltung bedroht.
Die Erholungseignung für den Menschen sowie die kleinklimatischen Effekte sind vorbelastet durch die bisherige Nutzung und das hohe Verkehrsaufkommen im Planbereich.
Wie in der tabellarischen Übersicht dargestellt, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen.
Die dennoch zu erwartenden Umweltauswirkungen sind insgesamt von **geringer Erheblichkeit**:

SCHUTZGUT BODEN: Der natürliche Bodenaufbau wurde bereits verändert.
Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum zu achten.

SCHUTZGUT WASSER: Die Grundwasserneubildung wird durch die Grundstücksversiegelung beeinträchtigt, jedoch nicht in größerem Maße als nach § 34 BauGB ohnehin zulässig

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT: Die Planung ist hinsichtlich einer Beeinflussung des Stadtklimas nur von örtlicher Bedeutung (Kleinklima). Vermeidungsmaßnahmen durch eine ausreichende Begrünung wurden eingeplant.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN: Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird durch die Bebauung eingeschränkt, jedoch nicht in größerem Maße als nach § 34 BauGB ohnehin zulässig. Vorhandene Vernetzungsstrukturen sollen erhalten bzw. ergänzt werden.

SCHUTZGUT MENSCH: Mit einer Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs ist zu rechnen. Insgesamt führt die Berücksichtigung des Lärmschutzes im Bebauungsplan (Festsetzungen zum Lärmschutz) zu einer Lärmreduzierung für die Anwohner. Für eine Büronutzung im Gewerbestreifen sind passive Schallschutzmaßnahmen an der Justus-Liebig-Straße erforderlich.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT UND STADTGESTALTUNG: Aus städtebaulicher Sicht soll die 3-bis 4geschossige Blockrandbebauung mit Grünordnung zu einer stadträumlichen Verbesserung beitragen.

7. Rechtsgrundlagen

Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 3. 5. 2005 (BGBl. I S. 1224) und vom 21. 6. 2005 (BGBl. I S. 1818)

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) zuletzt geändert am 10. 03. 2006 (GVBl. 2006, S.120)

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



PL 610/24 Nr. 6/04 "Nahversorgungsbereich Justus-Liebigstraße Ecke Leuschnerstraße" (Parallelverfahren) Bewertung gegenüber dem bisher nach § 34 BauGB zulässigen Zustand (S. 29 des Leitfadens)

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	<ul style="list-style-type: none"> Mittlerer Burgsandstein mit Talauffüllung Hohe Versiegelung im Bereich der vorhandenen Bebauung mit Stellplatzanlagen Auffüllung durch Betonrecycling nach erfolgtem Abriss der Gardinenfabrik Ebenes Gelände (349mNN) 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenverdichtung ist bereits vorhanden Beseitigung der Bodenauffüllung und Entsorgung (geringe Umwelterheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenversiegelungsgrad mit gebietstypisch für GE umliegender GRZ 0.6 bis 0.8 (geringe Umwelterheblichkeit) 	(geringe Erheblichkeit)	geringe Erheblichkeit	Textliche Festsetzungen zur Grünordnung: Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, wasser-durchlässige Bodenbeläge für Wege, Zufahrten und Stellplätze	keine
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Das Baugebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet Der Grundwasserspiegel liegt ca. 5 bis 10 m unter GOK Grundwasserfließrichtung nordöstlich zum Röhrensee Belastung durch LHKW und BTEX nicht erheblich (Vgl. Gutachten von Ingenieurbüro GmbH Dr. G. Pedall vom 05.07.2005) 	<ul style="list-style-type: none"> Keine erhebliche Verschmutzung von oberflächennahem Grundwasser und Niederschlagswasser zu erwarten (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Grundwasserspiegels (verringerte Grundwasserneubildungsrate durch geringeren Anteil versickernden Regenwassers, hingegen Erhöhung des Niederschlagsabflusses (mittlere Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Keine erhebliche Grundwassergefährdung durch Verschmutzung von Oberflächen- und Grundwasser zu erwarten (geringe Erheblichkeit) 	geringe Erheblichkeit	Ordnungsgemäße Entwässerung	keine
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12): Stadtklimatop in Niederungsbereichen: hoher Versiegelungsgrad und eingeschränkte Durchlüftung Räumliche Nähe zu Hauptemissionsquellen: Justus-Liebig-Straße (14700 bis 17050 Kfz/24 Std.) Maschinenfabrik und Gießerei Burkhardt GmbH 	<ul style="list-style-type: none"> erhöhte Luftverschmutzung durch Bautätigkeit (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Die Planung ist hinsichtlich einer Beeinflussung des Stadtklimas von geringer Bedeutung (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Von einer Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse ist nicht auszugehen (geringe Erheblichkeit) 	geringe Erheblichkeit	Schutz, Pflege und Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen Fassadenbegrünung, Dachbegrünung auch zur Verbesserung des Kleinklimas	keine
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> An der Justus-Liebig-Straße und an den Grundstücksrandbereichen befinden sich breite Grünstreifen mit älterer Vegetation, die für eine ökologische Vernetzung von kleineren Grünflächen mit den Park- und Erholungsflächen in der Umgebung von Bedeutung sind. An der Leuschnerstraße erfolgte im Zuge der dichten Bebauung eine Neupflanzung von Bäumen 	<ul style="list-style-type: none"> gegenüber dem aktuellen Zustand Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen, jedoch nicht gegenüber der planungsrechtlich schon zulässigen Nutzung Gefährdung erhaltenswerter Vegetationsbestände (insb. der Bäume im nördlichen Bereich) trotz Sicherungsmaßnahmen (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> wie vor (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> wie vor (geringe Erheblichkeit) 	geringe Erheblichkeit	Wie oben Festsetzung zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	keine
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> Die zentrale Lage und gute Erschließung des Planbereiches bieten bis auf eine Blockdurchwegung von der Leuschnerstraße zur Justus-Liebig-Straße wenig Raum für die Naherholung 	<ul style="list-style-type: none"> Störung durch Bautätigkeit (Lärm und Staub) (mittlere Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche hatte vorher keine Erholungsfunktion (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> (geringe Erheblichkeit) 	geringe Erheblichkeit	Immissionsschutz durch Anordnung, Höhe und Gestaltung der Baukörper	keine

Mensch (Lärm- immissionen)	<ul style="list-style-type: none"> Die Immissionsbelastung im Planbereich wurde durch IBAS GmbH schalltechnisch untersucht. Durch den Abriss der Gardinenfabrik sind auch die benachbarten Wohngebiete immissionsbelastet 	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhte Lärmentwicklung durch Bautätigkeiten (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Die geplante Umnutzung führt zu einer Lärmreduzierung für die nördlich gelegenen Wohnungen (Riegelbebauung) (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Durch Umplanung ist nicht mit nennenswertem Anstieg des KFZ-Verkehrs und damit verkehrsbedingten Immissionen zu rechnen (geringe Erheblichkeit) 	Geringe Erheblichkeit	An der Justus-Liebig-Straße sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich	keine
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Der Planbereich befindet sich in einer Gemengelage zwischen Industriegebiet im Süden, Gewerbegebiet im Osten und Allgemeinen Wohngebieten im Nordwesten. Offene Baustrukturen mit guter Durchgrünung grenzen an stark versiegelte Industrie- und Verkaufsflächen. Die Justus-Liebig-Straße hat als Hauptverkehrsstraße im Süden des Planbereiches eine gewisse Barrierewirkung 	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Umgebung während der Bauphase durch Baufahrzeuge und Erdbewegungen (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung der vorhandenen Begrünung durch Festsetzungen zur Grünordnungsplanung (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung der Nutzung durch private Spiel- und Grünflächen sowie Ergänzung der fußläufigen Erschließung (geringe Erheblichkeit) 	Geringe Erheblichkeit	Festsetzungen zur Grünordnung	keine
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Die Eisengießerei Hensel - jetzt Burkhardt GmbH - wird bereits seit 1923 betrieben. Die Gardinenfabrik wurde 1953 bis 1960 errichtet und bis 1975 als Gardinenweberei genutzt. Danach erfolgte eine Nutzung als Unibibliothek und Ausgleichsamt 2004 erfolgte der Abriss des gesamten Gebäudebestandes Der Gestaltung der Justus-Liebig-Straße Ecke Leuschnerstraße kommt aus städtebaulicher Sicht eine ortsbildprägende Bedeutung im Sinne einer Gebietsaufwertung zu. 	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen und eventuell auch der Zugänglichkeit während der Bauphase (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Durch die Bauleitplanung erfolgt eine Ergänzung des stadträumlichen Zusammenhanges (Baulückenschließung) 	geringe Erheblichkeit (Luftverschmutzung)	Geringe Erheblichkeit		keine