

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNGSVERFAHREN NR. 6/76a**  
**„Universitätsstraße - Nürnberger Straße (Fa. Zapf)“**  
**(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 6/76)**

**Entwurfsverfasser:**                      **Stadtplanungsamt Bayreuth**

**Plandatum:**                                **30.06.2004, zuletzt geändert am 13.05.2005**

1.     Zur Planaufstellung
- 1.1    Veranlassung und Planungsziel

Im Rahmen eines Vorbescheid-Antrags der Fa. Zapf für Bürohäuser auf dem Gelände ihres (ehemaligen) Ausstellungsgeländes (Fl.-Nr. 4859) wurde seitens dieser Firma der Wunsch geäußert, in diesen geplanten Gebäuden auch Wohnungen zu errichten. Begünstigt wird Ihr Anliegen durch eine in der Vergangenheit stattgefundene schrittweise Veränderung der gewerblichen Tätigkeit der Fa. Zapf; so hat sich der Anteil an Bürofläche auf ihrem nördlichen Firmenareal (im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 6/76a) auf Kosten von Produktionsstätten erhöht. Mit der stattgefundenen wie auch künftig zu erwartenden Umstrukturierung geht eine Reduzierung der gewerblichen Lärmemissionen im gesamten Plangebiet einher.

Neben dem Ziel, mit den Bauleitplanverfahren eine Mischgebietsnutzung (MI) auf dem Ausstellungsgelände der Fa. Zapf zu ermöglichen, liegen der Planung folgende Vorgaben zugrunde:

- Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Produktionsstätten der Fa. EHL (insb. Betonteilproduktion) auf dem südlich anschließenden Areal, dem so genannten Kerngelände der Fa. Zapf.
- Gewährleistung eines der Baugebietskategorie "MI" entsprechenden, ausreichenden Immissionsschutzes für das Grundstück Fl.-Nr. 4859 und für die bestehenden Wohnhäuser entlang der Nürnberger Straße durch verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen zum Immissionsschutz. In-

samt soll eine verträgliche Zuordnung der einzelnen Nutzungen und damit der festzusetzenden Baugebietskategorien planerisch geregelt werden. Damit nehmen die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchungen - sowohl der Gewerbelärmemissionen als auch der Verkehrslärmemissionen - eine hohe Bedeutung ein.

- Planungsrechtliche Sicherung eines Radweges auf einem wichtigen Teilstück im gesamtstädtischen Fuß- und Radwegenetz Bayreuths. So soll der Weg von der Universität in Richtung Neue Heimat möglichst ohne Umwege geführt werden, d.h. in diesem Abschnitt parallel zur Zufahrt Zapf bzw. zur Erschließungsstraße des geplanten MI und mit direktem Anschluss an den Fuß- und Radweg nordwestlich des Jüdischen Friedhofs.

Bei der teilweisen Überplanung des verbindlichen Bebauungsplans Nr. 6/76 sollen auch die sich abzeichnenden Entwicklungen in der Umgebung mit einfließen. Hinzuweisen ist insbesondere auf den kürzlich als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 1/03a und auf das laufende Bebauungsplanverfahren Nr. 1/03b östlich des BP-Geltungsbereichs. Dort sind wie auf dem Grundstück Fl.Nr. 4859 in größerem Umfang Mischgebiete geplant.

## 1.2 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth stellt für das Grundstück Fl.Nr. 4859 und für einen kleinen Teilbereich im Südosten des BP-Geltungsbereichs Nr. 6/76a als Art der baulichen Nutzung "Gewerbegebiet (GE)", für den übrigen Bereich "Industriegebiet (GI)" dar.

Der derzeitige Entwurf zum neuen FNP (Planstand: 10.12.2002) sieht eine Vergrößerung des GE-Anteils, und zwar entlang der Nürnberger Straße, vor. Derzeit werden aufgrund von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und von Bürgern - u.a. mit Forderungen zur Ausdehnung der Mischgebieten-Darstellungen in diesem Teil des Stadtgebiets - Änderungen in diesen Entwurf eingearbeitet. Auch die planerischen Überlegungen dieser Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung Nr. 101 mit paralleler BP-Änderung Nr. 6/76a) werden Eingang in den neuen, überarbeiteten FNP-Entwurf finden.

Mit dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 6/76a soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6/76 "Universitätsstraße - Nürnberger Straße", der mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 24 am 20.11.87 in Kraft getreten ist, in den geplanten Grenzen geändert werden. Für den geplanten Standort der Büro-/Wohnhäuser setzt der geltende Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung "GE" - also eine gewerbliche Nutzung - fest. Da der Bebauungsplan auch keine Baugrenzen vorsieht, ist das Flurstück bisher planungsrechtlich nur als gewerbliche Außenlagerfläche mit einer Stapelhöhe von 5 m nutzbar. Mit Vorbescheid vom 25.02.2003 ist jedoch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in der Form erteilt worden, dass außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gebaut werden darf (zulässige Geschossfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche: 6800 m<sup>2</sup>). In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ist hingegen keine Befreiung erteilt worden. So ist nur eine Baugenehmigung für die Errichtung von Bürogebäude erteilt worden.

Da das Vorhaben der Fa. Zapf (Büros und Wohnungen) somit an einem Standort realisiert werden soll, der planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzt ist, sind die Regelungen des § 8 BauNVO maßgebend. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind dort nur "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind" ausnahmsweise zulässig. D.h., planungsrechtlich handelt es sich hiermit um eine eindeutige Begrenzung des Umfangs an Wohnungen und um eine klare Zweckbestimmung der Wohnungen, und zwar als Betriebswohnungen. Im Baugenehmigungsverfahren wurde auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass derzeit nur Betriebswohnungen i.S. des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise und dies auch nur im westlichen Bereich (MI 2) zulässig sind. Gemäß der dargestellten Planungsziele wird mit dem BP-Änderungsverfahren nunmehr eine Umwidmung der bisher als gewerbliche Stapelfläche festgesetzten Fläche in ein "Mischgebiet (MI)" angestrebt.

Im Bebauungsplan Nr. 6/76 ist direkt an das geplante Bauvorhaben angrenzend ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. In solchen Gebieten sollen gerade solche Gewerbebetriebe untergebracht werden, die in anderen Baugebieten aufgrund ihrer hohen Emissionen etc. unzulässig sind. Aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Situation kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich unmittelbar im Anschluss an die geplanten Büro- und Wohnhäuser ein Industriebetrieb ansiedelt, der für eine potenzielle Wohnnutzung unzumutbare Immissionen auslösen würde. Somit ist parallel zur Umwidmung GE in MI im nördlichen Bereich eine Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im südlichen Teilbereich von GI nach GE erforderlich. Nur durch eine immissionsschutzgeleitete, abgestufte Festsetzung der Baugebiete kann den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen werden.

Die notwendige Abstimmung der angestrebten Bebauungsplanänderung mit den geplanten gesamtstädtischen Strukturen und Entwicklungen erfolgt als Gegenstand der Flächennutzungsplanung im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (siehe FNP-Änderungsverfahren Nr. 101). Damit wird der gesetzlich verankerten Zweistufigkeit der Bauleitplanung Rechnung getragen.

### 1.3 Verfahren

Der Stadtrat hat am 26.02.2003 die Einleitung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 101 sowie des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 6/76a "Universitätsstraße - Nürnberger Straße (Fa. Zapf)" gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Abgrenzung der Pläne vom 10.02.2003 beschlossen.

Auf der Grundlage des Beschlusses des Stadtrates vom 21.07.2004 hat vom 09.08.2004 bis 06.09.2004 die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden (Veröffentlichung im Amtsblatt vom 06.08.2004). Innerhalb dieser Zeit konnten die Bürger sich äußern und die Planungen erörtern.

Parallel hierzu sind die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an den Verfahren beteiligt worden.

Die im Verfahren vorgebrachten Äußerungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind im Zuge der Abwägung aller Belange angemessen gewürdigt worden. Aufgrund der Äußerungen und Stellungnahmen ist der Entwurf des Bebauungsplanes geändert worden.

Der geänderten Planung in Form des vorliegenden BP-Entwurfs (Planstand: 30.06.2004, zuletzt geändert am 13.05.2005) hat der Stadtrat zugestimmt und beschlossen, auf Grundlage dieser Planung die öffentliche Auslegung durchzuführen. In der Zeit vom 01.08. - 01.09.2005 lagen die Bauleitplanverfahren öffentlich zu jedermanns Einsicht aus.

#### 1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch

- den vorhandenen Lärmschutzwall und den Fuß- und Radweg im Westen und Nordwesten,
- durch die Nürnberger Straße im Osten und Nordosten und
- durch das Betriebsgelände der Fa. Zapf im Süden.

Der Bebauungsplan betrifft die Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche): 4859, 4885/1 (TF), 4864, 4869/1, 4861, 4868, 1947/6 (TF), 4870, 4866, 4867/1, 4867, 4865, 3329/2 (TF) jeweils Gemarkung Bayreuth. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 46.900 m<sup>2</sup>.

#### 2. Das Planungsgebiet

Die Fläche nördlich der Pkw-Zufahrt zu den Bürogebäuden der Fa. Zapf (die geplanten Mischgebiete MI 1 und MI 2) wird seit längerer Zeit als Ausstellungsgelände dieser Firma genutzt. Das Gelände fällt dabei von der Nürnberger Straße nach Westen (Böschung zur Nürnberger Straße) und Norden hin ab.

Die Flächen im südlichen Bebauungsplan-Geltungsbereich (die geplanten GE 1 und GE 2) weisen keine größeren Geländeunterschiede auf. Dabei dominiert in den Gebäuden des geplanten GE 1 die Büronutzung. Eine Produktionsstätte befindet sich nur noch im südlichen Bereich.

Die beiden einzigen Zufahrten in das Gewerbe- und Industriegebiet der Firmen Zapf und EHL liegen im Geltungsbereich der laufenden Bauleitplanverfahren. Über die nördliche Zufahrt wird ein Großteil des Pkw-Verkehrs der Beschäftigten, über die südlich gelegene Zufahrt der komplette Lkw-Verkehr abgewickelt.

Die Umgebung des Bebauungsplangebietes ist sehr heterogen geprägt. So grenzen

- im Süden die Produktionsanlagen der Fa. EHL (Produktion von Betonformteilen etc.),
- im Südosten - entlang der Nürnberger Straße - gemischte Bebauung mit beträchtlichem Wohnanteil,

- im Osten der Parkplatz der Fa. Zapf, der Jüdische Friedhof sowie vereinzelte Gartengrundstücke,
- im Norden das bisher nur teilweise bebaute Areal zwischen der Esso-Tankstelle und der Fa. Wehrfritz (Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1/03a) und
- im Westen die Grünanlage um den Glasenweiher an.

### 3. Planinhalt

#### 3.1 Städtebauliches Konzept

Im Bebauungsplanentwurf ist im nördlichen Geltungsbereich MI (anstelle GE) und im südlichen Geltungsbereich GE (anstelle GI) vorgesehen. Es findet somit eine "Abstufung" der Baugebiete unter Immissionsschutzgesichtspunkten statt.

Aufgrund der hohen Bedeutung einer rechtssicheren Regelung zu einem vorsorgenden Immissionsschutz (siehe § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB: Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) sieht der Entwurf eine differenzierte Gliederung der Baugebiete nach ihrem Emissionsverhalten vor. Diese Gliederung erfolgt in Form einer Festsetzung von flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln. Die Festsetzung dieser Pegel, die unter Heranziehung der Ergebnisse der Ermittlung durch eine Messstelle nach § 26 BImSchG festgelegt werden (siehe Schalltechnische Untersuchungen der IBAS GmbH vom 24.11.2003 und 29.06.2004, ergänzende Stellungnahmen dieser Firma vom 23.04.2004 und 09.03.2005 sowie Stellungnahmen des Umweltamtes der Stadt Bayreuth vom 13.04.2005 und 09.12.2004, Schallschutznachweis der Fa. IBAS vom 17.06.2005), ermöglicht den Verzicht auf die bisherige Festsetzung zum Immissionsschutz im BP Nr. 6/76. Dort lautet die Festsetzung: "Beschränkung der bebaubaren Grundstücksfläche für emittierende Industriebauten - bei 16h-Betrieb - innerhalb der Baugrenze auf 50%, dies gilt nicht für nicht emittierende Gebäude, Bezugnahme auf Gutachten der Fa. Franken-Consult".

#### *Mischgebiet 1a/b und 2:*

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für das im Norden liegende MI werden die diesbezüglichen Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauN-VO ausgeschöpft. So sieht der BP-Entwurf für das MI 1 und 2 die Werte 0,6 als GRZ und 1,2 als GFZ vor.

Als Dachform werden sowohl Satteldächer als auch Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° zugelassen.

Um einen ausreichenden Lärmschutz für die Gebäude im westlichen Teil des geplanten MI zu gewährleisten, ist eine drei- bis vierstöckige Riegelbebauung entlang der Nürnberger Straße planerisch vorgesehen. Auch aus städtebaulichen Gründen wird eine geschlossene straßenbegleitende Bebauung (Fassung des Straßenkörpers) im MI 1 angestrebt. Der BP setzt somit für das MI 1 eine geschlossene Bauweise, für das MI 2 hingegen eine offene Bauweise fest.

Um einen ausreichenden Immissionsschutz auch für den Fall zu gewährleisten, dass die geplante Bebauung im MI 1 (zunächst) nicht realisiert wird, ist am 27.07.2005 mit der Fa. Zapf und der BG Büro- und Gewerbepark GmbH &

Co. Bayreuth-Süd KG ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden. Dieser Vertrag enthält Regelungen zum Nachweis ausreichenden Lärmschutzes im MI 2. Grundlage des Vertrages bilden die schalltechnischen Untersuchungen der Fa. IBAS. In ihren Untersuchungen weist die Firma nach, dass durch konkret bestimmte Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 grundsätzlich machbar ist.

Die Baugrenzen im geplanten Mischgebiet orientieren sich an den konkreten Bauplanungen des Vorhabenträgers.

#### *Gewerbegebiet 1 und 2:*

Im ehemaligen GI - nunmehr GE - ist die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,8 gegenüber den Festsetzungen des verbindlichen BP Nr. 6/76 nicht geändert worden, ein Anlass hierzu bestand nicht.

Aufgrund der gewerblichen Umstrukturierung im überplanten GI von einer Produktionsstätte hin zu einer Dominanz der Büronutzungen wird anstelle einer Baumassenzahl nun eine Geschossflächenzahl verbindlich festgesetzt. In Verbindung mit der o.g. GRZ ermöglicht eine GFZ von 1,6 weiterhin eine intensive, aber städtebaulich vertretbare bauliche Ausnutzung des Gewerbebestandes. Auf die Ausschöpfung der Obergrenzen der BauNVO (s. § 17 Abs. 1 BauNVO) ist vor dem Hintergrund der umgebenden Nutzungsstrukturen (tlw. Wohnbebauung, Mischgebietsnutzungen; siehe Abschnitt 2) verzichtet worden.

Als maximale Traufhöhe ist im neu festgesetzten Gewerbegebiet die Höhe von 12 m geplant. Aus städtebaulichen Gründen sollte auf höhere Baukörper - insbesondere entlang der Nürnberger Straße - verzichtet werden.

Die bisher planungsrechtlich vorgeschriebene Dachform und -neigung im BP Nr. 6/76 ist mit der Ergänzung der Option eines Pultdaches als Festsetzung wieder aufgenommen worden. Somit sind sowohl Flachdächer als auch flach geneigte Pult- und Satteldächer zulässig. Damit wird den Anforderungen, die üblicherweise an Gewerbebauten gestellt werden, Rechnung getragen.

Im Bereich der geplanten GE-Flächen ist die festgesetzte Baugrenze des Bebauungsplans Nr. 6/76 weitestgehend unverändert übernommen worden. Ein Anlass, die Baugrenzen grundlegend neu zu fassen, bestand nicht. Im südwestlichen Plangebiet sind die Baugrenzen unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudes (derzeit u.a. von einem Call-Center genutzt) erweitert worden. Im nordwestlichen Bereich sind aufgrund der Erschließungsplanungen - Festsetzung einer öffentlichen Erschließungsstraße - kleinere Anpassungen vorgenommen worden.

### 3.2 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung der Mischgebiete und der Gewerbegebiete an die Nürnberger Straße und damit an das Hauptstraßennetz erfolgt über zwei Einmündungen. Eine Klarstellung der unterschiedlichen "Aufgaben" der beiden Ein- und Ausfahrtsbereiche wird durch die Festsetzung "Ein- und Ausfahrt, nur für PKW" bzw. "Ein- und Ausfahrt, auch für LKW" vorgenommen. Die Erforderlichkeit dieser Festsetzung ergibt sich v.a. auch aus Gründen des Immissionsschutzes. So wäre die Festsetzung eines Mischgebietes in unmittelbarem An-

schluss an eine stärker befahrene LKW-Zufahrt aus Immissionsschutzgründen nicht vertretbar.

Gegenüber der bisherigen Planung soll das Mischgebiet nun über eine öffentliche Erschließungsstraße von Süden aus erschlossen werden. Die interne Erschließung des Gewerbegebietes durch private Erschließungsstraßen wird - wie bisher - planungsrechtlich nicht explizit geregelt.

Auf Kosten der in 3.1. erwähnten Baugrenzenanpassung hat sich die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Stellplätze in geringem Umfang reduziert. Die festgesetzte Fläche für Stellplätze - einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - entspricht aber dem derzeit genutzten Areal für den ruhenden Verkehr. Probleme der verkehrlichen Abwicklung auf dem Gelände sind daher nicht zu erwarten.

Zur Sicherung einer durchgängigen Rad- und Fußwegverbindung südlich des Zentrums Bayreuths wird ein Rad- und Fußweg im westlichen Plangebiet und zwar parallel zur PKW-Zufahrt planerisch festgesetzt. Damit kann die Wegeverbindung zwischen dem Universitätsgelände und dem Stadtteil "Neue Heimat" optimiert werden.

### 3.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist infrastrukturell gut ausgestattet und an leistungsfähige Ver- und Entsorgungsnetze (u.a. der BEW, der Deutschen Telekom) angebunden. Die durch die Planung ausgelöste Mehrinanspruchnahme kann mit den vorhandenen Infrastrukturanlagen und -einrichtungen bewältigt werden.

### 3.4 Grünordnung/ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der geplanten Bebauungsplan-Änderung ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die durch die Bauleitplanverfahren geregelten Eingriffe bereits, also unabhängig von den laufenden Bauleitplanverfahren, planungsrechtlich zulässig waren. So ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Baugrenzen - also die Überschreitung bzw. Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche - erteilt worden. Da der Bebauungsplanentwurf gegenüber diesem Bauantrag keine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und des Bauvolumens vorsieht, wird durch das Bebauungsplanverfahren kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft verursacht. Somit ist in diesem Fall der § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB anwendbar.

### 3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren handelt es sich vor allem um eine planungsrechtliche Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzungen. So sieht der Bebauungsplanentwurf sowohl für den nördlichen Bereich - Änderung der Baugebietskategorie von GE in MI - als auch für den südlichen Bereich - Änderung der Baugebietskategorie von GI in GE - Baugebiete mit geringerer Emissionsintensität vor. Eine Ausdehnung und Erweiterung vor-

handener Baugebiete und -rechte, verbunden mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, ist nicht geplant. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht durchgeführt.

### 3.6 Immissionsschutz

Für die geplanten Gewerbegebiete werden flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) - differenziert nach tags und nachts - festgesetzt. Grundlage bilden die Berechnungen des Ing.-Büros IBAS. Um die künftigen Nutzungsoptionen im Umfeld des Bebauungsplan-Geltungsbereichs nicht frühzeitig einzuschränken (z.B. Sicherung der Gewerbeflächen an der Dr.-Konrad-Pöhner-Str., der Universitätsstraße und der Nürnberger Straße mit ausreichenden flächenbezogenen Immissionsschutzpegeln) werden die von IBAS ermittelten maximalen FSP um 2 dB(A) reduziert.

Da der so genannte FSP noch nicht eindeutig definiert ist, wird folgender Hinweis zu diesen Werten gegeben:

Für jeden Betrieb und jede Anlage in dem jeweiligen Teilbereich sind Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, dass die von dem Betrieb oder von der Anlage ausgehenden Geräusche an keinem Punkt außerhalb des jeweiligen Teilbereichs, für den die Festsetzung gilt, einen höheren Beurteilungspegel (nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung in den oberen Halbraum (ohne Abschirmung oder Reflexion durch Gebäude oder andere Hindernisse) entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter des jeweiligen Teilbereichs, für den die Festsetzung gilt, der festgesetzte Schalleistungspegel  $L_{wa}$  abgestrahlt würde (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO). Mit zu berücksichtigen sind dabei Zuschläge für Ton- bzw. Informationshaltigkeit, Impulshaltigkeit und Ruhezeiten.

Zur Sicherung eines ausreichenden Lärmschutzes für das MI 2 auch bei nicht paralleler Umsetzung der Planungen für das MI 1, wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Fa. Zapf über passive Lärmschutzvorkehrungen abgeschlossen.

### 4. Auswirkungen der Planung

Es besteht schon ein konkretes Bauinteresse für den nördlichen Planbereich, ausgedrückt in einer Baugenehmigung für die Errichtung von Bürogebäuden (siehe Planungsanlass, Abschnitt 1.1). Seit dem 25.04.2005 liegt ein Tekturantrag für die geplanten Gebäude im Mischgebiet 2 und zwar in Form einer beantragten Nutzungsänderung der Bürogebäude in Wohnhäuser vor.

Der südliche Planbereich ist größtenteils schon bebaut und wird derzeit intensiv gewerblich genutzt. Größere Neubauplanungen sind bisher für die geplanten GE 1 und GE 2 nicht bekannt, jedoch wird sich künftig die Art der gewerblichen Nutzung der vorhandenen Gebäude ändern.

Mit der Festsetzung eines Fuß- und Radweges wird Planungsrecht für einen durchgängigen Fuß- und Radweg von der Universität in Richtung Neue Heimat geschaffen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind ausreichende Haushaltsmittel für diese Maßnahme in den Haushalt einzustellen.

In einer Entfernung von ca. 110-140 verläuft der Schienenweg Schnabelwaid-Bayreuth. Potenzielle Schallschutzmaßnahmen gegen Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb sind gemäß der Forderungen der Deutschen Bahn AG von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten vorzunehmen:

"Ansprüche gegen die Deutsche 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."

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Auffinden von Bodendenkmälern eine Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege besteht:

"Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

## 5. Flächenbilanz und städtebauliche Kennzahlen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes: ca. 46.900 m<sup>2</sup>

davon (gerundet):

Mischgebiet (MI 1a und 1b):	ca. 2.800 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI 2)	ca. 1.800 m <sup>2</sup>
überbaubare Fläche in MI 1a/b und 2:	ca. 1.900 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE 1):	ca. 11.400 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE 2):	ca. 24.700 m <sup>2</sup>
überbaubare Fläche in GE 1 und 2:	ca. 26.700 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straße, Fuß und Radweg (inkl. Begleitgrün):	ca. 6.200 m <sup>2</sup>

## 6. Rechtsgrundlagen

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

**Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB)** vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850). Änderungen aufgrund EinigVtr vgl. § 246a

**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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

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

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

Stadtplanungsamt: