

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7/12

„Technologieachse Bayreuth/Teilbereich 1 - Sondergebiet Forschung und Entwicklung“

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 6/76 und 4/80)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/12 umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche) 1810 TF, 4741 TF, 4741/1 TF, 4872/2 TF und 4886 TF der Gemarkung Bayreuth.

Planungsstand: Februar 2013

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Allgemeines:

Ziel und Zweck der Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungsstatsachen und den Planungsnotwendigkeiten.

Das Bebauungsplanverfahren selbst ist in den entsprechenden §§ des Baugesetzbuches (BauGB) reglementiert.

Städtebauliches Konzept „Technologieachse Bayreuth“:

Das städtebauliche Konzept „Technologieachse Bayreuth“ entwickelte sich vor allem aus dem Flächennutzungsplan, aus dem „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ ISEK mit dem Impulsprojekt Nr. IP 20 „Technologieachse“ und dem Impulsprojekt Nr. IP 13 „2 grüne Ringwege“ sowie aus dem „Gewässerentwicklungsplan“.

Aus übergeordneter und aus gesamtstädtischer Sicht liegen dem städtebaulichen Konzept „Technologieachse Bayreuth“ folgende bedeutsame Planungsziele zu Grunde:

- Schaffung eines durchgängigen Grünzuges mit integriertem Rad- und Fußweg von Norden (Glasenweiher, Rad- und Fußweg Altstadt - Neue Heimat) nach Süden (Oberkonnersreuth, Hohlmühle, Landschaftsraum Bayreuther Süden), Anbindung an das vorhandene gesamtstädtische Rad- und Fußwegenetz (IP 13).
- Herstellung einer visuellen und verkehrlichen Verbindung von Universität - Wissenschaftspark - Technologiepark durch z.B. eine Rad- und Fußwegverbindung vom Universitätscampus über den „Mini-Campus“ im Wissenschaftspark zum Technologiepark in Wolfsbach (IP 20).
- Trennung der Erschließung des „Mini-Campus“ für den motorisierten Individualverkehr auf der einen Seite sowie Fußgänger und Radfahrer auf der anderen Seite; d.h. Brückenschlag vom Universitätscampus zum Wissenschaftspark über die Universitätsstraße nördlich des geplanten Kreuzungsbereichs.
- Ausgestaltung des „Mini-Campus“ als zentraler Verknüpfungsbereich der Technologieachse:
 - Attraktiver Nutzungsmix: v.a. zentrale Nutzungen wie Cafe, Restaurant, attraktive Aufenthaltsbereiche,
 - direkte Fußgänger- und Radfahrverbindung zum Universitätscampus als auch zum Grünzug Sendelbach/Tappert.
- Leistungsfähige Anbindung an den ÖPNV in Form einer Bushaltestelle an der Universitätsstraße im Bereich der Brücke vom Universitätscampus zum Wissenschaftspark.
- Die erforderlichen Stellplätze für die einzelnen Bauabschnitte müssen in ausreichendem Umfang im jeweiligen Planausschnitt eingeplant werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.10.2012 dem städtebaulichen Konzept „Technologieachse Bayreuth“ gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 24.01.2011 zugestimmt. Dieser liegt zur Information der Öffentlichkeit ergänzend mit bei.

Bebauungsplan Nr. 7/12 „Technologieachse Bayreuth/Teilbereich 1 - Sondergebiet Forschung und Entwicklung“:

Ausgehend vom Gesamtareal Sondergebiet Forschung und Entwicklung bietet sich als erster Teilbereich die Nutzung des Geländes entlang der Universitätsstraße an, dies vor allem aus erschließungstechnischer Sicht. Als erstes soll nun eine Baumaßnahme des Fraunhofer IPA Bayreuth (Institut für Produktionstechnik und Automatisierung) realisiert werden. Mit Hilfe dieses Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes:

Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk „Königsallee, Eichelberg“, östlich der Universitätsstraße und nördlich der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße (Teilbereich des bisherigen Zapf-Geländes).

Die Entfernung zu folgenden Orten und Einrichtungen beträgt: (jeweils Luftlinie)

Zentrum (Stadtparkett)	ca. 2,3 km
Rathaus Bayreuth	ca. 2,5 km
Hauptbahnhof	ca. 2,7 km
Autobahnanschluss Süd	ca. 0,7 km
Autobahnanschluss Nord	ca. 4,0 km

Größe:

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,6 ha.

Beschaffenheit:

Das Planungsareal ist relativ eben und liegt in einer Höhenlage von 349 - 353 m üNN. Im Bereich des zukünftigen Sondergebietes und im Bereich der Erschließungsstraße ist die Bodenoberfläche vollständig mit einem Betonbelag versiegelt. Die straßenbegleitende öffentliche Grünfläche zwischen Sondergebiet und Universitätsstraße sowie Dr.-Konrad-Pöhner-Straße ist dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Der Sendelbach tangiert das Planungsareal entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze als verrohrtes Gewässer.

In der „Geologischen Karte von Bayern“ ist der Untergrund des Planungsgebietes als „Talu des Sendelbaches“ dargestellt:

Planungsrechtliche Situation:

Vorbereitende Bauleitplanung: (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Planungsgebiet als Sondergebiet (SO) Forschung und Entwicklung dargestellt.

Die konzipierten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7/12 stimmen somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein.

Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sind somit gegeben.

Verbindliche Bauleitplanung:

Das aktuelle Planungsgebiet liegt fast vollständig im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6/76 „Universitätsstraße/Nürnberger Straße (Fa. Zapf)“. Eine kleine Teilfläche im Kreuzungsbereich Universitätsstraße/Uni/Zufahrt Sondergebiet Forschung und Entwicklung liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4/80 „Universitätsgelände“.

Beide vorgenannten Bebauungspläne sollen teilweise geändert werden.

Bisherige und laufende Verfahrensschritte:

16.10.2012 Bauausschuss
24.10.2012 Stadtrat

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss) gem. § 2 Abs. 1 BauGB, Zustimmung zur Planung (Bebauungsplanentwurf vom 01.10.2012)

26.11.2012 bis 04.01.2013

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

19.02.2013 Bauausschuss
27.02.2013 Stadtrat

Fortführung des Verfahrens, Zustimmung zur geänderten Planung (Planentwurf vom 01.10.2012, geändert am 31.01.2013)

25.03.2013 – 25.04.2013

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Städtebauliche Aussagen zum Projekt Fraunhofer IPA Bayreuth:
(Ergebnis des ausgetragenen Wettbewerbs)

Der Neubau des Technikums des Fraunhofer IPA Bayreuth präsentiert sich an der Schnittstelle des zukünftigen Wissenschaftsparks und der Universität Bayreuth als schlichter und gleichzeitig markanter Solitär und wird so zum Orientierungspunkt im noch unbebauten Areal, an dem sich die neu geplante Bebauung ausrichten kann.

Die angestrebte Bebauungsstruktur des Innovationsparks sieht eine flächige Bebauung mit überhöhten, Ost-West orientierten Zeilen vor, der für die geplante Bebauung eine Durchlässigkeit zwischen dem Unicampus und dem östlichen Grünraum entstehen lässt. Städtebauliches Ziel des Entwurfes ist es, diese Idee aufzugreifen und das IPA auch in der Makrostruktur mit den zukünftigen benachbarten Forschungsinstituten zu vernetzen.

Der Baukörper wird an der Kreuzung von Universitätsstraße und zukünftiger Verbindungsstraße positioniert und bildet seinen Hochpunkt nach Norden zur Innenstadt hin aus. Dadurch tritt das Gebäude zur Universitätsstraße hin erkennbar in Erscheinung.

Die Zufahrt auf das Grundstück und die Anlieferung erfolgt von Osten. Die Tore der Halle orientieren sich nach Süden zum Grundstücksinnen. Ein zweiter Bauabschnitt führt die Bebauungsstruktur weiter. Alternativ kann das Volumen des Technikums nach Süden erweitert werden und ein weiterer Riegel im Süden vorgesehen werden.

Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 7/12:

Flächengrößen:

Geltungsbereich insgesamt	ca. 2,6 ha
davon	
SO Forschung und Entwicklung (Fraunhofer-Institut ca. 0,65 ha)	ca. 1,2 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,5 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,9 ha

Art der baulichen Nutzung:

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: SO Forschung und Entwicklung

(1) Das Sondergebiet Forschung und Entwicklung dient vorwiegend der Forschung und der Entwicklung neuer Technologien, Methoden und Prozesse sowie der Unterbringung von Einrichtungen der Universität und universitätsnaher Institute.

(2) Allgemein zulässig sind Forschungs-, Labor-, Tagungs-, Wissenschafts- und Hochschuleinrichtungen einschließlich der erforderlichen Büros, Verwaltungseinrichtungen und Nebenanlagen.

Zulässig sind:

- Hochschuleinrichtungen, Lehrgebäude und sonstige Bildungseinrichtungen,
- Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen,
- universitätsnahe Institute,
- Labor- und Werkstattgebäude, Technikum,
- Gründerzentren,
- Tagungseinrichtungen,
- Beherbergungsbetriebe, Boardinghaus,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Einrichtungen des Sondergebietes zugeordnet und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind:

- produzierende Betriebe mit im Sondergebiet zugeordneten Forschungs- und Entwicklungsflächen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,

(4) Unzulässig sind:

- Gewerbebetriebe und Geschäftsgebäude, soweit sie nicht unter Abs. 2 und 3 fallen,
- Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe),
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,

- 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, soweit sie nicht unter Abs. 2 fallen,

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ 0,7

Max. zulässige Traufhöhe 17 m im Bereich des Fraunhofer Areals

Max. zulässige Traufhöhe 20 m im südlich anschließenden Bereich

Grünordnung:

Die vorhandenen Gehölzstrukturen auf dem Lärmschutzwall entlang der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße und entlang der Universitätsstraße sind wild entstanden und schirmen als positive Begleiterscheinung das Firmengelände Zapf optisch ab. Diese sollen überwiegend erhalten werden, wobei eine kleine Ausdünnung (Entnahme zu dicht stehender Bäume) möglich ist.

Entlang der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße und entlang der Universitätsstraße sind als Ergänzung der vorhandenen alleearartigen Straßenrandbegrünung weitere Bäume zu pflanzen. Im Eingangsbereich des Fraunhofer IPA wurde die versiegelte Fläche reduziert und die Grünfläche vergrößert.

Der Sendelbach tangiert das Planungsgebiet im östlichen Bereich. Das vorrangige grünordnerische Ziel liegt in der Renaturierung dieses Fließgewässers in Verbindung mit dessen Öffnung im verrohrtem Bereich (liegt außerhalb des Geltungsbereiches).

Erschließung und Kosten:

Der Kreuzungsbereich Universitätsstraße/Universität/zukünftiges SO Forschung und Entwicklung ist bereits ausgebaut, aber nur als Provisorium genehmigt (Gestattungsvertrag). Vorhanden ist eine Fußgängerüberweg stadtauswärts gesehen. Stadteinwärts gesehen wird ein zusätzlicher Fußgängerüberweg im Kreuzungsbereich angestrebt.

Für die innere Erschließung des Areals wird eine Stichstraße (Fahrbahn 6,5 m) mit Wendehammer, einseitigem Gehweg (2,0 m) sowie einem Längsparkstreifen (2,0 m) vorgesehen. Baumpflanzungen erzeugen einen alleearartigen Charakter.

Die Erschließungsmaßnahme wird in Form eines Erschließungsvertrages durchgeführt, d.h., nur anteilige Kosten werden von der Stadt Bayreuth getragen. Von den veranschlagten Kosten von ca. 600.000 € insgesamt ca. 48.000 €.

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Strom, Trinkwasser und Erdgas

Von der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße zum geplanten Wendepunkt am Ende der neuen Erschließungsstraße wird eine Fläche für Leitungsrechte (Strom, Trinkwasser, Erdgas) zugunsten der BEW festgesetzt.

Am östlichen Rand der neuen Erschließungsstraße innerhalb der Grünfläche ist auch ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.

Telekommunikationsanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen mehrerer Mobilfunkanbieter. Diese sind zu schützen und zu sichern.

Entwässerung

Laut Tiefbauamt wird das Areal im Trennsystem entwässert. Für die Schmutzwasserableitung ist der Anschluss am Schacht 343025P (Zapf) vorgesehen.

Die Straßenentwässerung wird am Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Die Regenwasserableitung der Dach- und Hofflächen soll gedrosselt in den Sendelbach erfolgen. Für die Einleitung müssen die jeweiligen Bauherren ein Wasserrechtsverfahren beantragen. Die Abstimmung der Einleitungsmenge hat mit dem WWA Hof zu erfolgen.

Bayerisches Wassergesetz (BayWG):

Ein Teilbereich der Bauleitplanung wird vom 60 m - Bereich des Sendelbaches und des Tapperts berührt, jeweils Gewässer 3. Ordnung. Eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG (früher Art. 59 BayWG) ist nicht erforderlich.

Denkmalschutz:

Seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde im Laufe des Bauleitplanverfahrens auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (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 eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird der durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz:

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.

Immissionsschutz:

Im Fraunhofer-Institut werden neben den mechanischen Tätigkeiten überwiegend geistige Arbeiten vorgenommen, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung durch die nördlich gelegene Produktion der Fa. Ehl nicht ausgeschlossen werden kann. Sofern Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, muss sich das Institut

durch entsprechende Maßnahmen schützen. Eine Einschränkung der Produktion der Fa. Ehl im dortigen Industriegebiet muss sicher ausgeschlossen werden.

Die uneingeschränkte Duldung der gegebenen Situation im angrenzenden Industriegebiet wurde privatrechtlich im Rahmen des Kaufvertrages zwischen beiden Vertragspartnern dokumentiert.

Darüber hinaus wurde ein textlicher Hinweis in die Legende aufgenommen:

„Nachteilige Beeinträchtigungen durch Immissionen vom angrenzenden Industriegebiet (speziell Lärmimmissionen im Zusammenhang mit der Fertigung von Betonsteinen) können nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden empfohlen. Eine Einschränkung der Produktion von Betonsteinen ist auszuschließen.“

Wesentliche Auswirkungen der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Realisierung der Planung wesentlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld des Planungsgebietes wohnenden, arbeitenden und studierenden Menschen auswirken wird.

Einzelheiten über die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen sind aus der Anlage „Umweltbericht“ zum Bebauungsplanverfahren zu ersehen.

Umweltbericht

Einleitung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung eines bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Areals in ein Sondergebiet Forschung und Entwicklung. Dabei wird die fast zur Gänze mit einer Betondecke versiegelte Fläche zum Teil wieder entsiegelt. Die Betondecke wird dabei vollständig entfernt.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist:

sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Hier wird keine Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen, sondern bereits genutztes Areal lediglich umgenutzt, was einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenwirkt.

Der Umweltbericht (Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht auch den Anforderungen des UVPG.

Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (s. Tabelle im Anhang)

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 im Anhang).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt, dann würde die zubetonierte Gewerbebrache ohne Grünflächen zumindest für eine absehbare Zeit weiter bestehen bleiben, ohne irgendeinen Nutzen für Mensch und Natur (Kleinklima).

Ausgleich

Die geplante Bebauung stellt keinen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Flächen bereits im Bebauungsplan Nr. 6/76 als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt waren (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte Planung entspricht den in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) angestrebten städtebaulichen Entwicklungszielen. Dadurch stellt sich im anhängigen Fall nicht die Frage nach alternativen Planungsmöglichkeiten bzgl. der Art der baulichen Nutzung. Es ist auch keine geeignete andere Erschließungsmöglichkeit ersichtlich als über die Universitätsstraße.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des ersten Teilbereiches der Technologieachse Bayreuth (hier: Wissenschaftspark) geschaffen.

Die entstehenden Umweltauswirkungen, die von der künftigen Bebauung ausgehen werden sind im Hinblick auf die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luftverhältnisse, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Veränderung des Landschaftsbildes sowie Kultur- und Sachgüter als gering eingestuft worden.

Als Eingrünung des künftigen Sondergebietes bleibt die südlich und westlich einrahmende öffentliche Grünfläche erhalten.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2012 (GVBl. I S. 633) und

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Umweltbericht: Bebauungsplan Nr. 7/12 „Technologieachse Bayreuth/Teilbereich 1 - Sondergebiet Forschung und Entwicklung“

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		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Laut „Geologischer Karte von Bayern“ Talau des Sendelbaches • Im Bereich Sondergebiet (z.Z. Gewerbe- und Industriegebiet) totale Versiegelung mittels Betondecke • keine Bodendenkmäler 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverdichtung • Bodenaushub/ -verlagerung, • Ggf. Bodenauffüllung 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenversiegelungsgrad: Grundflächenzahl 0,7 • massive Bodenentsiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenkontamination ist nicht zu erwarten 	Geringe Erheblichkeit	Entsiegelung	keine
Wasser	<p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Grundwasserstand dürfte recht hoch liegen. <p><u>Oberflächenwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Sendelbach tangiert das Planungsareal entlang des östlichen Geltungsbereiches als verrohrtes Gewässer. • kein Wasserschutzgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • mögliche Verschmutzung von oberflächennahem Grundwasser u. Oberflächenwasser 	<ul style="list-style-type: none"> • mögliche geringfügige Veränderung des Grundwasserspiegels 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserkontamination ist nicht zu erwarten • geringe Verschmutzung von Oberflächenwasser 	Geringe Erheblichkeit	Öffnung des verrohrten Sendelbaches	keine
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbeklimatop, hohe bioklimatische Belastung, sehr hoher Versiegelungsgrad • östlich angrenzend, Bereich Tappert: nachgewiesener nächtlicher Bergwind (Kaltluftabflussbahn) 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhte Luftverschmutzung durch Bautätigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelungsgrad wird wesentlich verringert 	<ul style="list-style-type: none"> • Luftverschmutzung durch zunehmenden motorisierten Verkehr 	Geringe Erheblichkeit	Entsiegelung	keine
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet bietet keinerlei Lebensraum für Tiere und Pflanzen 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	<ul style="list-style-type: none"> • durch Entsiegelung verbesserte Verhältnisse 	<ul style="list-style-type: none"> • verbesserte Verhältnisse 	Geringe Erheblichkeit	Entsiegelung	keine
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> • keinerlei Eignung des Gebiets als Erholungsort 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung 	Geringe Erheblichkeit	Entsiegelung	keine
Mensch (Lärmimmissionen)	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbe- und Industriegebiet • Universitätsstraße und die Dr.-Konrad-Pöhner-Straße grenzen an, relativ hohes Verkehrsaufkommen 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhte Lärmentwicklung durch Bautätigkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	Geringe Erheblichkeit	keine	keine
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsrandbereich, das Gelände ist relativ eben und liegt in einer Höhenlage von 349 - 353 m üNN • Nähe zum südlich anschließenden Landschaftsschutzgebiet „Talau des Sendelbaches und des Tappert“ • straßenbegleitende öffentliche Grünfläche ist dicht bewachsen 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Landschaftsbilds während der Bauphase durch Baufahrzeuge u. Erdbewegungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Verändertes Landschaftsbild durch Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	Geringe Erheblichkeit	Entsiegelung	keine

	mit Bäumen und Sträuchern und stellt somit einen Sichtschutz für das bestehende Gewerbe- sowie Industriegebiet dar						
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • keine Vorkommen von geschützten Baudenkmalern • keine Sichtbeziehungen zu kulturhistorisch bedeutsamen Gebäuden/ Gebäudeensembles 	• keine	• keine	• keine	Geringe Erheblichkeit	keine	keine