PL 610/24 Nr. 8/15

Bayreuth, 27.06.2017
Bö

Bebauungsplan Nr. 8/15
"Gewerbestandort Nordring"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/78)

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 11.08.2016, geändert am 27.06.2017

1. Anlass, Planerfordernis und Ziele der Planung

Der gegenständliche Standort eignet sich aus stadtplanerischer Sicht aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am Nordring und der heterogenen Nutzungs- und Siedlungsstrukturen im Umfeld (Klinik im Norden, Wohnen im Osten, Dienstleistung, Einzelhandel und Gewerbe im Süden sowie Naturraum und Naherholungsgebiet Rotmainaue im Westen) für die Ansiedlung nicht störenden Gewerbes. Die Stadt Bayreuth setzt mit dieser gewerblichen Nachverdichtung ihr übergeordnetes städtebauliches Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ um. Konkret beabsichtigte die Rehau AG & Co., an diesem Standort eine hochwertige Büronutzung für die Bereiche Produkt- und Prozessentwicklung sowie Informationstechnologie umzusetzen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8/15 „Gewerbestandort Nordring“ (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/78) und der parallel durchgeführten Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20 „Gewerbestandort Nordring“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung nicht störenden Gewerbes geschaffen.

2. Plangebiet

2.1. Lage

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nicht bebaute Fläche im Stadtbezirk Gartenstadt, welche durch die Bebauung und die Gärtnerei bzw. den bewirtschafteten Parkplatz des Bezirkskrankenhauses (Norden und Westen) sowie durch den Lärmschutzwall am Nordring und an der Cottenbacher Straße (Osten und Süden) stadträumlich eingefasst ist.

2.2. Bestand und Topografie

Das Gelände fällt in Nord-Süd-Richtung moderat ab (≤ 5 %). Erschlossen ist das Areal im Bestand durch nicht asphaltierte private Wirtschaftswege des Bezirkskrankenhauses. Der Lärmschutzwall im Osten und Süden ist mit einer üppigen Vegetation bewachsen. Im Inneren der Fläche befindet sich eine stadtbildprägende „Bauminsel“ und im Westen ein bewirtschafteter Parkplatz des Bezirkskrankenhauses, an dessen östlicher Seite sich der Gartenbaubetrieb des Bezirkskrankenhauses anschließt.

2.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/15 „Gewerbestandort Nordring“ wird begrenzt durch

- die Gebäude des Bezirkskrankenhauses im Norden,
- die Cottenbacher Straße im Osten,
- den Nordring im Süden und
- die Zufahrt zum Bezirkskrankenhaus im Westen.

Er umfasst somit die Flurstücke (TF = Teilfläche)

1457 TF, 1502/8 TF und 3873 TF Gmkg. Bayreuth.

2.4. Größe

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 3,8 ha.

3. Planungsrecht

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Für das gegenständliche Areal ist im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan „SO Klinik“ dargestellt.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Der südliche Teilbereich der Fläche liegt im Geltungsbereich des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 8/78 „Stadtring Nord / Bereich Hindenburg-Meistersingerstr.“ (Inkrafttreten: 26.10.1984), der entlang der nördlichen Seite des Nordrings „Flächen für den Gemeinbedarf: Nervenkrankenhaus“ und einen 5 m hohen Lärmschutzwall festsetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich im übrigen Geltungsbereich nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

Ein ökologischer Ausgleich war gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der Planung nach Maßgabe des Einfügungsgebotes im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zulässig waren und somit kein neuer Eingriffstatbestand vorliegt.

3.3. Verfahrensschritte

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20 und der Bebauungsplan Nr. 8/15 wurden gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

28.09.2016	Stadtratsbeschluss: Einleitung der Verfahren, Zustimmung zur Planung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
07.10.2016	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 (2016)
10.10.2016 - 07.11.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
22.02.2017	Stadtratsbeschluss: Fortführung der Verfahren, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
03.03.2017	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 (2017)
13.03.2017 - 13.04.2017	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
19.07.2017	Stadtratsbeschluss: Fortführung der Verfahren, Zustimmung zur Plannung, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB
04.08.2017	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 (2017)
14.08.2017 - 04.09.2017	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB

27.09.2017	Stadtratsbeschluss: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB sowie Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
19.02.2018	Genehmigung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid der Regierung von Oberfranken vom 19.02.2018
16.03.2018	Bekanntmachung der Wirksamkeit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 6 Abs. 5 BauGB und des Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 8/15 gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 4 (2018)

4. Planänderungen

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die folgenden Änderungen am Bebauungsplanentwurf Nr. 8/15 vorgenommen:

- Klarstellung des Tankstellenausschlusses im Gewerbegebiet: Nur Tankstellen mit Verkauf fossiler Brennstoffe sind unzulässig; Elektrotankstellen sind allgemein zulässig.
- Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 (Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$, Zusatzkontingente L_{EK}, passive Schallschutzmaßnahmen sowie schalltechnische Hinweise und Erläuterungen)
- Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zur Öffnung bzw. Beseitigung des Lärmschutzwalls
- Begrenzung der Einleitungsmenge von Oberflächenwasser in städtischen Mischwasserkanal auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdach
- Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB: Entfernung von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Lärmschutzwalls
- Herausnahme der nicht mehr betriebenen Richtfunktrasse aus dem Bebauungsplanentwurf
- Hinweise auf Kampfmittel und Altlasten
- Aufnahme einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als gesonderte Anlage in den Bebauungsplanentwurf

Aufgrund der Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurden, waren die folgenden weiteren Planänderungen erforderlich:

- Änderung der Werte der Lärmkontingentierung gem. DIN 45691:
  - Richtungssektor D: **+8 dB** statt +9 dB (tags)
  - Richtungssektor E: **+7 dB** statt +3 dB (nachts)
  - Richtungssektor F: **+14 dB** statt + 10 dB (nachts)
- Konkretisierung der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereiches in der Cottenbacher Straße:
  „Ein- und Ausfahrtsbereich für Fußgänger und Radfahrer (ganztägig) sowie für untergeordneten Besucher-, Taxi- und Anlieferungsverkehr (nur während der Tagzeit, 06:00-22:00 Uhr)."
- Klarstellung: Der Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe von 21 m als Höchstmaß ist die aktuelle Geländeoberkante (z.B. im östlichen Bereich des Plangebietes 338 m üNN).

Nachdem der Bebauungsplanentwurf nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB geändert wurde, war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Es konnten jedoch Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den o.g. geänderten Teilen abgegeben werden.

Eine erneute Planänderung war nunmehr nicht erforderlich, sodass für die Bauleitplanverfahren am 27.09.2017 der Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst werden konnte.

5. Planungsinhalt

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird analog zur parallel durchgeführten Änderung Nr. 20 des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zum Ausschluss störender Wirkungen auf die umgebenden Nutzungen - insbesondere die Klinik im Norden und die Wohnnutzung im Osten - erfolgt eine Feindifferenzierung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Demzufolge sind allgemein zulässig die mit den bestehenden Nutzungen verträglichen und dem geplanten Gebietscharakter zuträglichen

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betriebe, die immissionsschutzrechtlich und immissionsschutztechnisch mit der angrenzenden Klinik- und Wohnnutzung vereinbar sind,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften und
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Die mit erheblichen städtebaulichen Störpotenzialen für das Umfeld und den geplanten Gewerbestandort verbundenen Tankstellen (v.a. Immissionen, stadträumliche Wirkung) und Vergnügungsstätten (v.a. stadträumliche Wirkung, negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) sind unzulässig. Nachdem nur „klassische" Tankstellen entsprechend negative Auswirkungen haben, beschränkt sich der Ausschluss auf Tankstellen mit Verkauf

fossiler Brennstoffe. Elektrotankstellen sind allgemein zulässig. Mit dem generellen Vergnügungsstättenausschluss werden zudem die Handlungsempfehlungen der 2011 durch den Stadtrat beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption umgesetzt, nach der Vergnügungsstätten in allen Gebietskategorien außerhalb der Bayreuther Innenstadt auszuschließen sind. Gem. dem 2005 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept Bayreuth (SEEK) sind Bayreuther Verkaufsflächen- und Umsatzpotenziale in der Innenstadt zu bündeln. Zum Ausschluss von negativen Auswirkungen auf die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche werden Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher) im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. In Abgrenzung zum generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und entsprechend einer in der Praxis häufig vorzufindenden Betriebsform z.B. des Werksverkaufs können Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn a) die angebotenen Sortimente entsprechend der beschlossenen Sortimentsliste des SEEK nicht innenstadtrelevant sind, b) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindlichen Betriebsstätte stehen und c) die Größe der dem Verkauf dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

Entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und zum Schutz des Gebietscharakters sind Wohnungen nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleitern bewohnt werden, dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ebenso zum Schutz des Gebietscharakters sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen, wenn sie mit den im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen verträglich sind.

<u>Emissionskontingente nach DIN 45691</u>

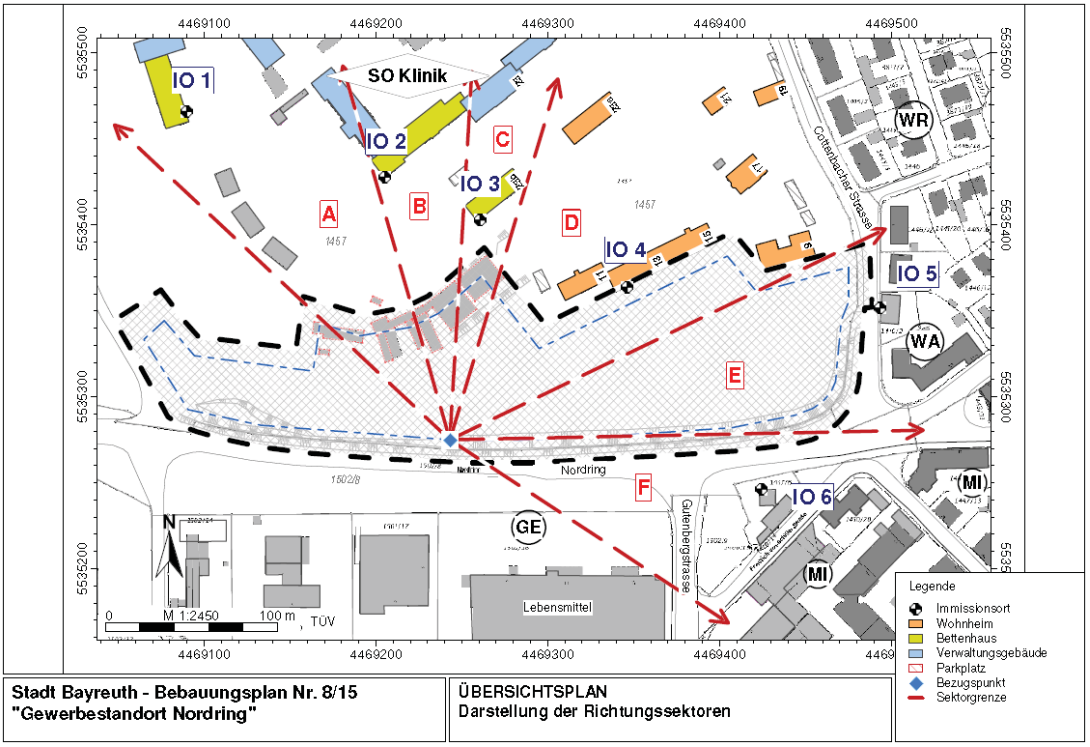
Zur Vermeidung von Emissionskonflikten sind wie oben (unter 1.) beschrieben nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig, die immissionsschutzrechtlich und immissionsschutztechnisch mit der angrenzenden Klinik- und Wohnnutzung vereinbar sind. Diese Festsetzung wird untermauert durch die Vorgabe von Emissionskontingenten nach DIN 45691, in welche auch die Vorbelastungen aus dem Bereich der Neuen Spinnerei Bayreuth (NSB) südlich des Plangebietes eingeflossen sind. Zulässig sind entsprechend der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Sorge vom 15.02.2017 somit nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent $L_{EK,i,k}$ in dB	
tags (6:00 - 22:00 Uhr)	**nachts (22:00 - 6:00 Uhr)**
44	32

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um die folgenden Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungs-sektor	**Sektorengrenzen in °**		**Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB**	
	Anfang	**Ende**	**tags** (6:00 - 22:00 Uhr)	**nachts** (22:00 - 6:00 Uhr)
A	313	344	+12	+10
B	344	4	+4	+6
C	4	17	0	+3
D	17	64	+8	0
E	64	89	+16	+7
F	89	123	+16	+14

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel ist die im Plan unten gekennzeichnete Gewerbefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).



Passive Schallschutzmaßnahmen

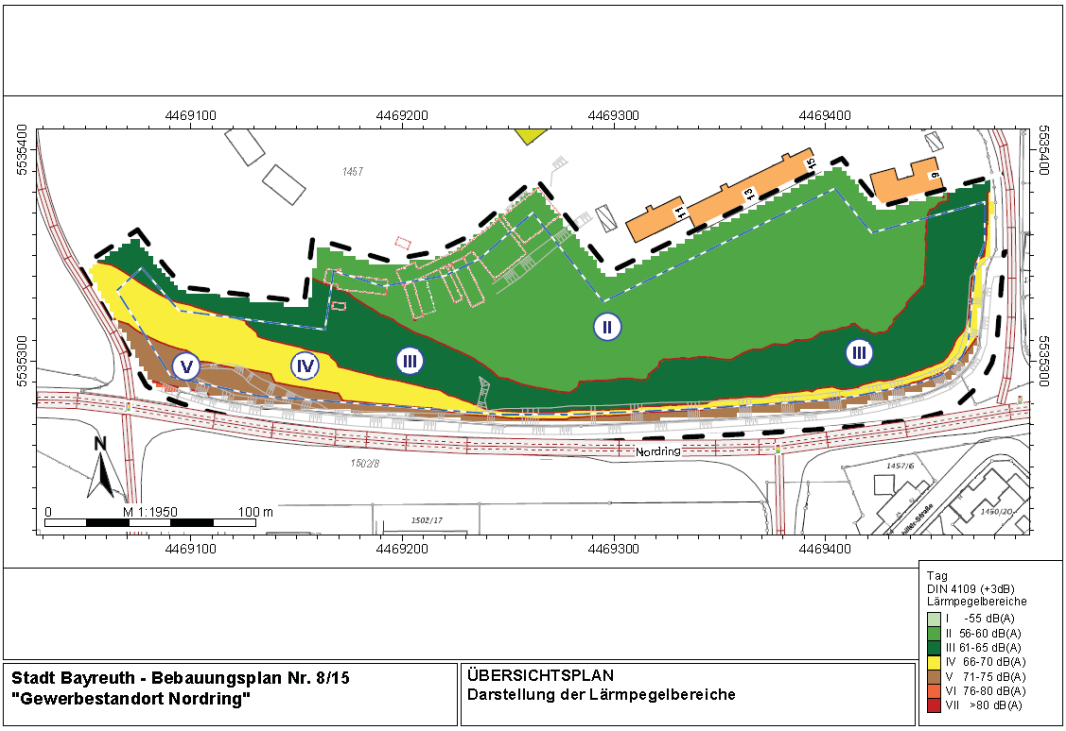
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch zeichnerische Festsetzungen die Lärmpegelbereiche II bis V gem. 4109-1 zugeordnet (siehe Plan auf Seite 8). Zum Schutz von dahinterliegenden schutzbedürftigen Räumen sind für Außenbauteile die jeweiligen Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten folgende Schalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) einzuhalten:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärm-pegel in dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Die nach außen abschließenden Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der geplanten Gebäude sind so auszuführen, dass die geforderten resultierenden Schalldämm-Maße entsprechend dem festgelegten Lärmpegelbereich eingehalten werden.

Für Räume in den Lärmpegelbereichen IV und V sowie Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist, sind geeignete dezentrale Lüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) in der Fassade bzw. eine zentrale RLT-Anlage erforderlich.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.



Technische Anlagen

Tonhaltige Geräuschanteile, insbesondere bei tiefen Frequenzen unter 100 Hz, sind unzulässig, da ansonsten die vorgenannten festgesetzten Untersuchungsergebnisse nicht eingehalten werden können. Sofern an den Immissionsorten tonhaltige Geräuschanteile im Ausnahmefall nicht vermeidbar sind, ist dies durch einen Zuschlag gem. TA Lärm gesondert zu berücksichtigen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird für das Gewerbegebiet mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt, um ein Mindestmaß an parkähnlichen Strukturen zu sichern (siehe auch Kapitel 5.7). § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nach dem die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert - höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 - überschritten werden darf, findet Anwendung. Der festgesetzte Wert für die Geschossflächenzahl von 2,4 entspricht dem in § 17 BauNVO definierten Höchstwert für Gewerbegebiete. Die Gebäudehöhe ist aus Referenzobjekten im näheren Umfeld abgeleitet und

wird somit städtebaulich verträglich mit einer Traufhöhe von 21 m über der aktuellen Geländeoberkante (z.B. im östlichen Bereich des Plangebietes 338 m üNN) festgesetzt.

5.3. Baugrenzen

Mit Baugrenzen entlang der äußeren Grenzen des Planareals (Abstand zur Geltungsbereichsgrenze: 5 bis 10 m) wird ein großzügiges Baufenster definiert, um so eine möglichst flexible Bebauung des in Nord-Süd-Ausrichtung eher schmalen Baugrundstückes zu ermöglichen. Hinsichtlich der Abstandsflächen findet Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) Anwendung.

5.4. Verkehrsflächen

Die Festsetzungen der Straßenverkehrsfläche, des Gehwegs und der Straßenbegrenzungslinie der Cottenbacher Straße entsprechen den zu erhaltenden bestehenden Straßenstrukturen.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich für den motorisierten Individualverkehr und damit die Haupterschließung des geplanten Gewerbestandortes ist über die Zufahrt des Bezirkskrankenhauses im Westen des Geltungsbereiches geplant. Diese Erschließungsvariante wurde im Verfahren hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit und ihrer Auswirkungen auf das umgebende Verkehrsnetz gutachterlich untersucht. Ein entsprechendes umfangreiches Verkehrsgutachten hat aufgrund der Erkenntnisse aus der Verkehrserhebung und der Überprüfung der zusätzlich zu erwartenden Verkehre durch die geplante Bebauung ergeben, dass durch die vorgesehene Bebauung kein übermäßig hohes Verkehrsaufkommen ausgelöst wird, welches für sich gesehen erhebliche Auswirkungen auf die umliegende, bereits relativ hoch belastete Verkehrsinfrastruktur haben könnte. Dementsprechend ist die grundsätzliche Leistungsfähigkeit der geplanten verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr im Bereich des Anschlussknotenpunktes Nordring/Spinnereistraße gegeben. Unabhängig davon werden parallel Möglichkeiten zur Optimierung des Verkehrsflusses und der Verkehrsqualität am Nordring erarbeitet.

Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit des großen innenstadtnahen Areals und zur Einbindung des Gewerbestandortes in die bestehenden Stadtstrukturen wird an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs (Cottenbacher Straße) explizit ein Zugang für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt. Der Ein- und Ausfahrtsbereich für Fußgänger und Radfahrer (ganztägig) kann ebenso von untergeordnetem Besucher-, Taxi- und Anlieferungsverkehr (nur während der Tagzeit, 06:00-22:00 Uhr) genutzt werden, da hiervon keine schädlichen Auswirkungen für das nähere (Wohn-)Umfeld ausgehen.

Die PKW-Stellplätze sind zur Integration in die parkähnlichen Strukturen einzugrünen. Die Oberflächen sind wasserdurchlässig auszubilden, um so die Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundwasserneubildung gering zu halten.

5.5. Grünflächen

Der bestehende begrünte Lärmschutzwall (LSW, h = 5 m, ca. 70 Grad Neigung) entlang der Cottenbacher Straße und des Nordrings ist als öffentliche Grünfläche und als Bestandteil von Verkehrsanlagen entsprechend den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 8/78 zu erhalten, da mit ihm die angrenzende Klinik- und Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen - hier: v.a. Verkehrslärm des Nordrings - geschützt wird und dieser Schutzzweck weiterhin Bestand hat.

Gleichwohl wird eine Öffnung des Lärmschutzwalls als städtebaulich vertretbar bewertet. Es wird somit eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB für die Öffnung des Lärmschutzwalls definiert, wobei die beiden folgenden Bedingungen kumulativ zu erfüllen sind:

1. Der ursprüngliche, immissionsschutzrechtliche und immissionsschutztechnische Zweck des Lärmschutzwalls für die Bebauung des Bezirkskrankenhauses wird durch eine Bebauung erfüllt (gutachterlicher Nachweis erforderlich).

2. Die damit beseitigten Bäume und Sträucher sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth an anderer Stelle auf dem Baugrundstück mindestens ökologisch wertgleich wieder herzustellen.

Der Nachweis der Erfüllung der Bedingungen für die Erteilung der Ausnahme ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5.6. Wasserwirtschaft

Die Menge des einzuleitenden Oberflächenwassers in den städtischen Mischwasserkanal ist auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf dem Gewerbegrundstück vorzusehen. Die festgesetzte Begrenzung der Einleitungsmenge ist eine rechnerische Grundlage für den Generalentwässerungsplan der Stadt Bayreuth und wird einheitlich bauleitplanerisch in allen Gewerbegebieten der Stadt Bayreuth festgesetzt.

Bei Flachdach sind zudem die Dachflächen mit einer Dachbegrünung zu versehen. Mit dieser Festsetzung wird vor dem Hintergrund der begrenzten Einleitungsmenge ein weiterer Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung auf dem Grundstück geleistet.

5.7. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend dem vorstehenden Erhalt des üppig begrünten Lärmschutzwalls sind auch die Bäume und Sträucher am bzw. auf dem Lärmschutzwall zu erhalten. Als logische Folge der Ausnahme für die Öffnung des Lärmschutzwalls wird eine weitere Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB definiert: Die vorhandenen Bäume und Sträucher im Bereich des Lärmschutzwalles können unter der Bedingung entfernt werden, dass sie an anderer Stelle auf dem Baugrundstück in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth

mindestens ökologisch wertgleich wieder hergestellt werden. Der Nachweis der Erfüllung der Bedingung für die Erteilung der Ausnahme ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Zur Beibehaltung der parkähnlichen Strukturen am Standort und zur Sicherung eines Mindestanteils an Grünstrukturen bei der gewerblichen Nutzung sind 10 % der Grundstücksflächen zu begrünen, mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wird der Eingriff in den Lebensraum von Tieren und Pflanzen planerisch vorbereitet. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Plangebietes wurde durch das Büro ifanos-Landschaftsökologie, Dr. Gudrun Mühlhofer, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 28.02.2017 erstellt, welche als gesonderte Anlage dem Bebauungsplan anhängt. In dieser saP wurde insbesondere dargestellt und ermittelt, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bzgl. der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sowie der sogenannten „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG vorliegen.

Als Ergebnis der Untersuchung und in Anbetracht der nachgewiesenen geschützten Fledermaus- und Vogelarten sind verbindlich folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Vermeidungsmaßnahme 1 - Fledermäuse/Vögel: Die Baufeldräumung mit Abriss von Gebäuden und Rodung von Gehölzen ist in der Zeit vom 01.10. bis 31.10. durchzuführen. Durch diesen Zeitrahmen werden Schutzzeiten für Fledermäuse und der Schutz der Vogelbrutzeit gewährleistet.

- Vermeidungsmaßnahme 2 - Fledermäuse: Bei der Fällung potenzieller Quartiersbäume ist eine ökologische Baubegleitung (z.B. regionaler Fledermausschutz) notwendig.

- Vermeidungsmaßnahme 3 - Fledermäuse: Im Falle von Baumfällungen: Potenzielle Quartiersstrukturen wie Höhlungen, Stammrisse und abstehende Rinden an den festgestellten potenziellen Quartierbäumen sind im Vorfeld von einem Fachmann auf das Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen. Sind die Strukturen gut und vollständig einzusehen und sind keine Fledermäuse vorhanden, so kann die Struktur im Sinne einer Vergrämungsmaßnahme entweder entfernt (abstehende Rinde) oder verschlossen (Baumhöhlen) werden, falls sich die Fällungen nicht unmittelbar anschließen.

- Vermeidungsmaßnahme 4 - Fledermäuse: Sind Tiere anwesend, so muss der betroffene Baum von einem Baumkletterer mit entspre-

chender Erfahrung in Anwesenheit eines Fledermausexperten abgebaut werden. Hierbei wird die Höhlung unter Anleitung des Experten in der Regel von oben geöffnet, die Tiere geborgen und - wenn unverletzt - an geeigneter Stelle wieder in die Freiheit entlassen. Hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung der Regierung von Oberfranken nötig. Um Verzögerungen zu vermeiden, sollte diese bereits im Vorfeld beantragt werden. Sollte sich die Fällung nicht unmittelbar an die positive Kontrolle anschließen, besteht die Möglichkeit, die besetzten Höhlungen einseitig zu verhängen, um den Tieren zwar den Ausflug zu ermöglichen, aber zu verhindern, dass erneut Tiere einfliegen. Auch diese Maßnahme muss unter Anleitung eines Fachmanns stattfinden.

- Vermeidungsmaßnahme 5 - Fledermäuse: Bei Erhalt von festgestellten Bäumen mit potenziellen Quartiersstrukturen in unmittelbarer Nähe der Bautätigkeiten (Abstand weniger als 10 m) sollen diese Strukturen rechtzeitig vor Beginn der Wochenstubenzeit und vor der Vogelbrutzeit (ab 01.03.) beseitigt werden (Vergrämungsmaßnahmen im Zuge der ökologischen Baubegleitung, siehe Vermeidungsmaßnahme 3).

- Vermeidungsmaßnahme 6 - Fledermäuse/Vögel: Als Ausgleich für den Verlust der Freiflächen mit ihrer Insektenfauna, welche die Nahrungsgrundlage u.a. der Vogelarten darstellt, sind die Freiflächen um die zu errichtenden Gebäude naturnah zu begrünen und Gras/-Krautbestände durch jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) ab Ende August zu erhalten.

- Vermeidungsmaßnahme 7 - Fledermäuse/Vögel: Erhalt möglichst vieler durch die Baumschutzverordnung geschützter Altbäume, die potenzielle Fledermaus-Quartierbäume und Nistplätze für Vogelarten darstellen.

Um die betroffenen Lebensräume und Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, den geplanten Eingriff schadlos zu verkraften, ist zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zudem die folgende CEF[1]-Maßnahme erforderlich, deren Wirksamkeit vor dem Beginn der Vogelbrutzeit (01.03.) gegeben sein muss:

- CEF-Maßnahme: Für die in Baumhöhlen nistenden Arten Gartenrotschwanz und Feldsperling: Verhängen von 6 Vogelnistkästen (entspricht etwa einem Drittel der gefällten Altbäume) und fachmännische Pflege (1 x jährlich) für mindestens 10 Jahre. Das Verhängen der Nistkästen kann - entsprechend des Brutbeginns der Arten - bis Mitte April erfolgen. Nistkästen z.B.: Nisthöhle 2M, Fluglochweiten 32 mm. Aufhängung freihängend zur Abwehr von Katzen und Mardern; Material: Holzbeton. Die Nistkästen sollen im besten Fall in den Gehölzen am Rand des Vorhabenbereichs angebracht werden, ggf.

[1] CEF = *„continuous ecological functionality-measures“*

in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch im weiteren Umfeld.

Überdies werden dem Vorhabenträger die folgenden Maßnahmen empfohlen:

- Empfehlung: Bei Erschließung und Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. durch offene Fallrohre oder Lichtschächte, Gullis unmittelbar an Bordsteinen, tiefe Abflussrinnen o.ä. Bordsteine sind abschnittsweise abzuschrägen, Sockel von Gartenzäunen unterbrochen auszuführen, sodass sie für Kleintiere keine Barrieren bilden.

- Empfehlung: Als Ersatz für die entfallenen Altbäume sollten Bäume nachgepflanzt werden, da die Nistkästen und ihre Kontrolle keine dauerhafte und nachhaltige Lösung darstellen. Wünschenswert wäre die Pflanzung z.B. von Linden oder Eichen mit einem Stammumfang ab ca. 25 cm.

- Empfehlung: Erhaltende Pflege und Schutz des umgebenden Bestandes an potenziellen und sich entwickelnden Quartierbäumen

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Vermeidungsmaßnahmen und die CEF-Maßnahme umgesetzt werden, sind entsprechend der vorliegenden saP Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG im Untersuchungsgebiet weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

5.8. Sonstiges

Zum Schutz des Ortsbildes sind oberirdische Versorgungsleitungen ausgeschlossen.

5.9. Nachrichtliche Übernahmen

Ein bestehender Abwasserkanal im Bereich des Lärmschutzwalls am Nordring, wurde nachrichtlich übernommen.

5.10. Hinweise

Kampfmittel

Für das Plangebiet wurden gutachterlich Blindgängerverdachtspunkte ermittelt. Eingriffe in den Untergrund sind erst nach einer Kampfmittelberäumung möglich. Es gelten die Vorschriften des SprengG.

Altlasten

Für das Plangebiet wurden gutachterlich Schadstoffbelastungen festgestellt. Das Vorgehen zur konkreten Erkundung der Schadstoffbelastungen

und zur Sanierung der Böden ist mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth abzustimmen. Vorgefundene Auffüllungen sind abfallrechtlich zu entsorgen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in schadstoffbelasteten Bereichen ist ausgeschlossen.

Schallschutz

Nach DIN 18005 ist ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m^2 Betriebsgrundstücksfläche charakteristisch für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung. Dieser Wert wird mit den hier ermittelten Emissionskontingenten einschließlich Zusatzkontingenten ausschließlich im Tagzeitraum in östlicher Richtung (Sektoren E und F) vollständig erreicht. In nördlicher Richtung wird der vorgenannte Wert im Tagzeitraum aufgrund der vorhandenen Bettenhäuser des Bezirkskrankenhauses und im Nachtzeitraum in alle Richtungen stark eingeschränkt.

Begrenzungen der zulässigen Immissionen, welche auch zu Einschränkungen gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe oder zu Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet führen können, sind daher im Tagzeitraum ausschließlich in Richtung der Bettenhäuser des Bezirkskrankenhauses und im Nachtzeitraum in alle Richtungen zu erwarten. Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z.B. technische Anlagen, Parkplätze, Tiefgaragenein-/ausfahrten, Anlieferzonen, Lüftungsöffnungen etc.) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und ggf. vom Gelände zu nutzen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit dem Bauordnungsamt der Stadt Bayreuth die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen.

5.11. Zusammenstellung der Flächen

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 3,8 ha
Gewerbegebiet (GE):	ca. 3,4 ha
Öffentliche Grünfläche/Lärmschutzwall:	ca. 0,3 ha
Straßenverkehrsfläche/Gehsteig:	ca. 0,1 ha

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

Der Umweltbericht (Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht ebenfalls den Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

6.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der gegenständliche Standort zwischen Bezirkskrankenhaus, Cottenbacher Straße, Nordring und Zufahrt zum Bezirkskrankenhaus im Bayreuther Stadtteil Gartenstadt eignet sich aus stadtplanerischer Sicht aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der heterogenen Nutzungs- und Siedlungsstrukturen im Umfeld (Klinik im Norden, Wohnen im Osten, Dienstleistung, Einzelhandel und Gewerbe im Süden sowie Naturraum und Naherholungsgebiet Rotmainaue im Westen) für die Ansiedlung nicht störenden Gewerbes. Die Stadt Bayreuth setzt mit dieser gewerblichen Nachverdichtung ihr übergeordnetes städtebauliches Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ um.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8/15 „Gewerbestandort Nordring“ (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/78) und der parallel durchgeführten Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20 „Gewerbestandort Nordring“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines konkreten, nicht störenden Gewerbebetriebes, der an diesem Standort eine Büronutzung für die Bereiche Produkt- und Prozessentwicklung sowie Informationstechnologie umsetzen möchte, geschaffen.

6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter, die in der Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch zu behandeln sind, bestehen diverse Ziele zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung der Umwelt. In den folgenden Kapiteln werden die aus den Fachgesetzen, den Fachplänen sowie sonstigen Planungen und Richtlinien zu entnehmenden allgemeingültigen Ziele des Umweltschutzes dargestellt.

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme, dezidiert nach den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Mensch (Lärm und Erholung), Landschaft, Kultur- und Sachgüter, ist der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

6.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen. Die Darstellung erfolgt in tabellarischer Form (siehe Anhang).

Bei Nichtdurchführung der Planung sind im Planareal Vorhaben grundsätzlich planungsrechtlich zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der bauli-

chen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Maßstabsbildend für das Einfügungsgebot des § 34 BauGB ist das angrenzende Areal des Bezirkskrankenhauses mit seiner Bebauung. Es kann bei Nichtdurchführung der Planung somit von einer lockeren Bebauung mit Klinikgebäuden ausgegangen werden.

6.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Planung sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Ein ökologischer Ausgleich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der Planung nach Maßgabe des Einfügungsgebotes im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zulässig waren und somit kein neuer Eingriffstatbestand vorliegt.

6.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere die Möglichkeit, eine Vielzahl verschiedener Arten an Gewerbebetrieben und damit verträglicher Nutzungen zu realisieren, die als verträgliches Höchstmaß definierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die großzügigen Baugrenzen) ermöglichen per se eine Vielzahl verschiedener Nutzungs- und Bebauungsvarianten.

6.3. Zusätzliche Angaben

6.3.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung wurde aufgrund von Fachgutachten (mit Relevanz für die zu untersuchenden Schutzgüter) durchgeführt, die der Stadtverwaltung vorliegen oder seitens der Grundstückseigentümerin vorgelegt wurden. Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine signifikanten Schwierigkeiten aufgetreten.

6.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

6.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planareal zwischen Bezirkskrankenhaus, Cottenbacher Straße, Nordring und Zufahrt zum Bezirkskrankenhaus im Bayreuther Stadtteil Gartenstadt eignet sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am Nordring und

aufgrund der heterogenen Nutzungsstrukturen im Umfeld (Klinik im Norden, Wohnen im Osten, Dienstleistung, Einzelhandel und Gewerbe im Süden sowie Naturraum und Naherholungsgebiet Rotmainaue im Westen) für die Ansiedlung nicht störenden Gewerbes. Mit dem Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20 "Gewerbestandort Nordring" und dem Bebauungsplan Nr. 8/15 "Gewerbestandort Nordring" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen.

Es sind bereits heute Vorhaben nach den Maßgaben des Einfügungsgebotes gem. § 34 BauGB zulässig. Durch die Bauleitplanung in einem bebaubaren Gebiet werden keine weitergehenden Nachteile hinsichtlich der im BauGB genannten Schutzgüter erwartet. Die Auswirkungen sind vor diesem Hintergrund als insgesamt gering zu beurteilen.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - VF. 14-VII-14, Vf. 3-VIII-15, Vf. 4-VIII-15 vom 09.05.2016 (GVBl. 89)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011 S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl S. 372)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Stadtplanungsamt:

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20 und Bebauungsplan Nr. 8/15
"Gewerbestandort Nordring"
Anlage zum Umweltbericht - Beurteilung der Umweltauswirkungen (Tabelle)

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	• Im östlichen sowie im äußersten westlichen Teil des Geltungsbereichs quartäre Talfüllung, im mittleren Teil mittlerer Burgsandstein • Verwitterter Fels in etwa bei 334 müNN angetroffen (Rammkernsondierung am 02. und 03.05.2016); Keller sind lt. Büro Piewak (Untersuchung vom 07.06.2016) als weiße Wanne auszubilden • Blindgängerverdachtsmomente (Beräumung nach SprengG erforderlich) • Schadstoffbelastungen (weitere Erkundungen und Sanierung der Böden erforderlich)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	**Geringe Erheblichkeit**	Höchstzulässige GRZ wird gegenüber der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Obergrenze auf 0,6 verringert (Gewerbegebiet mit verringertem Versiegelungsgrad)	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	• Grundwasser: mögliche Schadstoffbelastungen (siehe Schutzgut Boden) • Oberflächengewässer: es existiert kein Oberflächengewässer	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	**Geringe Erheblichkeit**	Festsetzung von versickerungsfähigen Bodenbelägen für Stellplätze, Sicherung eines Mindestanteils an Grünflächen, Versickerung in schadstoffbelasteten Bereichen unzulässig, Begrenzte Einleitungsmenge (70 l/s x ha Grundstücksfläche) in städtischen Mischwasserkanal, Niederschlagswasserrückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück, Dachbegrünung bei Flachdach	Baugenehmigungsverfahren
Klima/Luft	Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12). • Freilandklimatop mit Kaltluftventilationsfunktion: hohe bioklimatische Ausgleichsfunktion • am nördl. Randgebiet des Geltungsbereichs: Stadtklimatop außerhalb der Niederungsbereiche: mäßige bioklimatische Belastung	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	**Geringe Erheblichkeit**	Verringerte GRZ von 0,6 und damit Erhalt der parkähnlichen Strukturen	Baugenehmigungsverfahren
Tiere und Pflanzen	• Keine Nähe zu einem Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) • Keine geschützten Biotope gem. §30 BNatSchG; auch keine kartierten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs • Nachgewiesenes Vorkommen der folgenden Fledermausarten: Zwergfledermaus, Mopsfledermaus; potenzielles (nicht nachgewiesenes) Vorkommen weiterer Fledermausarten • Potenzielles (nicht nachgewiesenes) Vorkommen der Zau-	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	**Geringe Erheblichkeit**	Erhalt des bestehenden begrünten Lärmschutzwalls (Erhalt der Bäume u. Sträucher) bzw. Definition von Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB für die Öffnung des Lärmschutzwalls und die Entfernung der bestehenden Bäume und Sträucher unter umweltverträglichen Bedingungen, 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen, mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Festsetzung von verbindlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen entsprechend der saP des Büros ifanos-Landschaftsökologie vom 28.02.2017	Baugenehmigungsverfahren

	neidechse • Nachgewiesenes Vorkommen der folgenden Vogelarten: Feldsperling, Gartenrotschwanz, Stieglitz, Haussperling; potenzielles (nicht nachgewiesenes) Vorkommen weiterer Vogelarten • keine Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs						
Mensch (Erholung)	• Nähe zu medizinischen Einrichtungen im Norden • Nähe zu Wohngebiet im Osten und Naherholungsbereichen im Westen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	**Geringe Erheblichkeit**	Ausschluss störender Gewerbebetriebe; Erhalt parkähnlicher Strukturen, die durch den festgesetzten Zugang für Fußgänger und Radfahrer an der Cottenbacher Straße für die Bevölkerung als Grünfläche nutz- und erlebbar bleiben soll	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Lärm-Immissionen)	• Lärmimmissionen durch zusätzlichen (aber bereits heute zulässigen) Kfz-Verkehr zum Gewerbegebiet • Vorbelastungen aus dem Bereich der Neuen Spinnerei Bayreuth (NSB) • Erforderlicher Schutz sowohl der Klinik- und Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes als auch der schutzbedürftigen Räume im Plangebiet - auch bei Öffnung des Lärmschutzwalls	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	**Geringe Erheblichkeit**	Ausschluss störender Nutzungen im Geltungsbereich, Festsetzung von Emissionskontingenten $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 tags 44 dB (6 - 22 Uhr) und nachts 32 dB (22 - 6 Uhr), Zusatzkontingente L_{EK} für die Richtungssektoren A-F, passive Schallschutzmaßnahmen für die Lärmpegelbereiche II - V sowie schalltechnische Hinweise und Erläuterungen entsprechend der schallimmissionsschutztechnische Untersuchung des IB Sorge vom 16.02.2017; Öffnung des Lärmschutzwalls als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB möglich, wenn der ursprüngliche Schutzzweck durch ein Gebäude erfüllt wird (gutachterlicher Nachweis erforderlich) und Ersatzpflanzungen vorgenommen werden	Baugenehmigungsverfahren
Landschaft	• Lage im Stadtgebiet: Siedlungskernbereich, Gefälle 344 müNN bis 337 müNN von Nord nach Süd • Landschaftsbildprägende Elemente: Vegetation auf dem bestehenden Lärmschutzwall, Bauminsel im Inneren des Plangebietes	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	**Geringe Erheblichkeit**	Erhaltung des bestehenden begrünten Lärmschutzwalls (Erhalt der Bäume u. Sträucher) bzw. Definition von Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB für die Öffnung des Lärmschutzwalls und die Entfernung der bestehenden Bäume und Sträucher unter umweltverträglichen Bedingungen, 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen, mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten; Erhalt der parkähnlichen Strukturen	Baugenehmigungsverfahren
Kultur- und Sachgüter	• keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	**Keine Erheblichkeit**	Kein Erfordernis	Kein Erfordernis