

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20  
"Gewerbestandort Nordring"**

**BEGRÜNDUNG**

**Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth**

**Plandatum: 11.08.2016, ergänzt: 16.02.2017**

**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 der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20 „Gewerbestandort Nordring“ und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 8/15 „Gewerbestandort Nordring“ (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/78) 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 ( $\leq 5\%$ ). 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“. Im Westen befindet sich ein bewirtschafteter Parkplatz des Bezirkskrankenhauses, an dessen östlicher Seite sich der Gartenbaubetrieb des Bezirkskrankenhauses anschließt.

## **2.3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20 „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).

### 3.3. Verfahrensschritte

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

<b>28.09.2016</b>	Stadtratsbeschluss:  Einleitung des Verfahrens, Zustimmung zur Planung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
<b>07.10.2016</b>	Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 15 (2016)
<b>10.10.2016</b> -	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
<b>07.11.2016</b>	
<b>22.02.2017</b>	Stadtratsbeschluss:  Fortführung der Verfahren, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
<b>03.03.2017</b>	Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 4 (2017)
<b>13.03.2017</b> -	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
<b>13.04.2017</b>	
<b>19.07.2017</b>	Stadtratsbeschluss:  Fortführung der Verfahren, Zustimmung zur Planung, 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
<b>04.08.2017</b>	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 (2017)
<b>14.08.2017</b> -	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB
<b>04.09.2017</b>	

- 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 (Flächennutzungsplan-Änderung: Feststellungsbeschluss)
- 19.02.2018** Genehmigung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid der Regierung von Oberfranken vom 19.02.2018
- 16.03.2018** Bekanntmachung der Wirksamkeit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 6 Abs. 5 BauGB und des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Nr. 8/15 gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 4 (2018)

#### **4. Planänderung**

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde die folgende Änderung am Entwurf der 20. Flächennutzungsplan-Änderung vorgenommen:

- Nachdem die Betreiberin der Richtfunktrasse mit Schreiben vom 21.06.2016 erklärt hat, dass die nachrichtlich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommene Richtfunktrasse nicht mehr betrieben wird und es somit keine Beschränkungen mehr für Planungen und Bauausführungen gibt, wurde in den Entwurf zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 20 der Zusatz „(wird nicht mehr betrieben)“ aufgenommen.

Weitere Änderungen waren weder nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB oder der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB noch nach der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Es konnte somit am 27.09.2017 der Feststellungsbeschluss des Stadtrates gefasst werden.

#### **5. Planungsinhalt**

##### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird zu Gewerbegebiet geändert, um die städtebaulich an diesem Standort verträgliche Ansiedlung nicht störenden Gewerbes vorzubereiten. Zum Ausschluss störender Wirkungen auf die umgebenden Nutzungen - insbesondere der Klinik im Norden und der Wohnnutzung im Osten - wird der Zusatz „nicht störend“ in die Darstellung

aufgenommen. Die Feindifferenzierung bzgl. der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 8/15.

## **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 Rotmainau 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 der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 20 „Gewerbestandort Nordring“ und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 8/15 „Gewerbestandort Nordring“ (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/78) 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 baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Maßstabbildend 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 der 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:

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"> <li>Im östlichen sowie im äußersten westlichen Teil des Geltungsbereichs quartäre Talfüllung, im mittleren Teil mittlerer Bursandstein</li> <li>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</li> <li>Blindgängerverdachtsmomente (Beräumung nach SprengG erforderlich)</li> <li>Schadstoffbelastungen (weitere Erkundungen und Sanierung der Böden erforderlich)</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Geringe Erheblichkeit</b>	Höchstzulässige GRZ wird gegenüber der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Obergrenze auf 0,6 verringert (Gewerbegebiet mit verringertem Versiegelungsgrad)	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundwasser: mögliche Schadstoffbelastungen (siehe Schutzgut Boden)</li> <li>Oberflächengewässer: es existiert kein Oberflächengewässer</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Geringe Erheblichkeit</b>	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, Niederschlagswasserrückhaltmaßnahmen auf dem Grundstück, Dachbegrünung bei Flachdach	Baugenehmigungsverfahren
Klima/Luft	<p>Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Freilandklimatop mit Kaltluftventilationsfunktion: hohe bioklimatische Ausgleichsfunktion</li> <li>am nördl. Randgebiet des Geltungsbereichs: Stadtklimatop außerhalb der Niederungsbecken: mäßige bioklimatische Belastung</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Geringe Erheblichkeit</b>	Verringerte GRZ von 0,6 und damit Erhalt der parkähnlichen Strukturen	Baugenehmigungsverfahren
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Nähe zu einem Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen)</li> <li>Keine geschützten Biotope gem. §30 BNatSchG; auch keine kartierten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs</li> <li><u>Nachgewiesenes</u> Vorkommen der folgenden Fledermausarten: Zwergfledermaus, Mopsfledermaus; potenzielles (nicht nachgewiesenes) Vorkommen weiterer Fledermausarten</li> <li>Potenzielles (nicht nachgewiesenes) Vorkommen der Zau-</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Geringe Erheblichkeit</b>	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

	<p>neidechse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Nachgewiesenes Vorkommen</u> der folgenden Vogelarten: Feldsperling, Gartenrotschwanz, Stieglitz, Haussperling; potenzielles (nicht nachgewiesenes) Vorkommen weiterer Vogelarten</li> <li>• keine Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs</li> </ul>						
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe zu medizinischen Einrichtungen im Norden</li> <li>• Nähe zu Wohngebiet im Osten und Naherholungsbereichen im Westen</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Geringe Erheblichkeit</b>	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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärmimmissionen durch zusätzlichen (aber bereits heute zulässigen) Kfz-Verkehr zum Gewerbegebiet</li> <li>• Vorbelastungen aus dem Bereich der Neuen Spinnerei Bayreuth (NSB)</li> <li>• Erforderlicher Schutz sowohl der Klinik- und Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes als auch der schutzbedürftigen Räume im Plangebiet - auch bei Öffnung des Lärmschutzwalls</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Geringe Erheblichkeit</b>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Stadtgebiet: Siedlungskernbereich, Gefälle 344 müNN bis 337 müNN von Nord nach Süd</li> <li>• Landschaftsbildprägende Elemente: Vegetation auf dem bestehenden Lärmschutzwall, Bauminsel im Inneren des Plangebietes</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Geringe Erheblichkeit</b>	Erhaltung des bestehenden begrüntem 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden</li> </ul>	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	<b>Keine Erheblichkeit</b>	Kein Erfordernis	Kein Erfordernis

Stadtplanungsamt: