PL 610/24 Nr. 1/17

Bayreuth, den 02.02.2018
zuletzt aktualisiert am 04.06.2018
Wf

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 1/17
"Mischgebiet Insel/Sophienkarree, Teilbereich 1"

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 3/62 und 3/75 Teilbereich I)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Seit Jahrzehnten war in der Hugenottenstraße die Fa. BayWa mit ihrem Agrarhandel ansässig; dieser Bereich wurde jedoch in den Jahren 2013/2014 in den Landkreis Bayreuth ausgelagert. Seitdem lag das Gelände brach und es gab von potenziellen Interessenten verschiedenste Nutzungsvorstellungen (z. B. u. a. auch großflächiger Einzelhandel).

Im Jahr 2016 hat nun ein Investor aus der Oberpfalz das ehemalige BayWa-Gelände mit Teilen von Nachbarflurstücken erworben. Er möchte dort verschiedene Nutzungen (z. B. ein Senioren-/Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Wohngebäude, ein Stadtteilcafé sowie nicht störendes Gewerbe etc.) ansiedeln, die im Gesamtpaket den städtebaulichen Vorstellungen für diesen Bereich des Mischgebietes entsprechen. Dies ist eine durchaus gewollte Nachverdichtung im Übergangsbereich von Wohngebieten entlang der Hugenottenstraße und Inselstraße sowie dem nördlich anschließenden Gewerbe- bzw. Industriegebiet.

Diese geplante Neunutzung wurde im Stadtrat am 26.04.2017 vorgetragen und für die betroffenen Flächen die Durchführung von Bauleitplanverfahren beschlossen.

1.2 Verfahrenshinweise

Der vom Stadtplanungsamt erstellte Vorentwurf vom 20.03.2017 wurde dem Bauausschuss am 04.04.2017 und dem Stadtrat am 26.04.2017 vorgestellt. Dem Entwurf wurde zugestimmt und die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/17 „Mischgebiet Insel/Sophienkarree“ zusammen mit dem Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 28 „Mischgebiet Inselstraße“ als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 22. Mai bis einschließlich 19. Juni 2017 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 8 vom 19.05.2017).

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 4. Dezember 2017 bis einschließlich 12. Januar 2018 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 19 vom 24.11.2017).

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB für den Teilbereich 1 wurde vom 26. März bis einschließlich 16. April 2018 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 4 vom 16.03.2018).

Es ist angestrebt, im Stadtrat am 27.06.2018 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1/17, Teilbereich 1 zu fassen.

1.3 Planunterlagen, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes und südlich des Industrie- und Gewerbegebietes St. Georgen West.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 1/17 im Teilbereich 1 vom 20.03.2017, zuletzt geändert am 02.02.2018, wurde im Süden und Osten verkleinert und hat nun eine Größe von ca. 3,58 ha. Die Abgrenzung verläuft zwischen Riedinger- und Inselstraße an der Bahnlinie Bayreuth – Weidenberg, schwenkt an der Inselstraße nach Süden und südlich des Anwesens Inselstraße 25 wieder in gezackter Form nach Westen bis zur Abzweigung der Hugenottenstraße nach Norden (geplante Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich), mittig entlang der Hugenottenstraße bis zum Grünen Baum und dann in einem Bogen am Nordring wieder zur oben genannten Bahnlinie.

Der Geltungsbereich umfasst nun folgende Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche):

2434, 2435 TF, 2459, 2460, 2460/2 TF, 2460/7, 2460/18, 2460/19, 2470, 2470/2, 2471, 2471/1 TF, 2471/2, 2472, 2536 TF und 2555/2 TF.

2. Planvorgaben

2.1. Bestand im Geltungsbereich

Der Kernbereich des neu überplanten Gebietes wurde bis vor einigen Jahren als Umschlagplatz für Agrarprodukte der BayWa genutzt; im Westen existieren 3 mehrgeschossige Wohnhäuser und 2 kleinere Wohn- bzw. Gewerbeanwesen. Im Jahr 2017 wurde bereits ein Großteil des Altbestandes der BayWa abgebrochen.

2.2. Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Planungsgebietes als Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO) dargestellt; nur im Kernbereich bis zur Inselstraße ist eine Grünfläche/Grünanlage dargestellt, die teilweise als Mischgebiet umgewandelt und damit verkleinert werden soll (siehe Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 28).

Der Kernbereich des Stadtteils ‚Insel‘ wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 3/62 „Zwischen Inselstraße, Grüner Baum südlich der verlängerten Leersstraße und Bahnlinie Bayreuth-Weidenberg“ überplant; dieser trat am 21.08.1970 in Kraft. Dieser hatte Neubauvorhaben beidseitig der westlichen Hugenottenstraße (überwiegend bereits realisiert), ein Industriegebiet südlich der Bahnlinie (einschließlich des BayWa-Geländes) und vor allem die nahezu geradlinige Weiterführung der Hugenottenstraße nach Osten bis zur Inselstraße (bisher nicht realisiert) mit einem beidseitigem Mischgebiet zum Inhalt.

Ein kleiner Ausschnitt aus dem ehemaligen BayWa-Gelände (westlicher Teil) wurde im Bebauungsplan Nr. 3/75 Teilbereich I „Bereich Bahnhofsgelände/Justizvollzugsanstalt“ überplant; dieser trat am 19.08.1988 in Kraft. Hier wurde der östliche Teil des Nordrings (heute: Riedingerstraße) neu konzipiert.

3. Planinhalt

3.1. Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich ist ein Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO) geplant; dieses dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im gesamten Mischgebiet folgende Nutzungen unzulässig, um eine hohe Wohnqualität zu erzielen und übermäßige Störungen fernzuhalten:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für das Mischgebiet verschiedene Bereiche vorgesehen (z. B. MI 1 bis MI 7 und MI 9), die jeweils unterschiedliche Nutzungen (= Nutzungsmix) zulassen, die den städtebaulichen Vorstellungen für diesen Übergangsbereich zwischen den Wohngebieten entlang der Hugenottenstraße und Inselstraße sowie dem nördlich anschließenden Gewerbe-/ Industriegebiet entsprechen und einen sinnvollen Abschluss des Sanierungsgebietes „F“ nach Norden bilden.

Die Grundüberlegungen dabei sind

- o den publikumsintensiven Bereich eher im Westen (Quartiersplatz mit vielfältigen Nutzungen, z. B. Café, kleinere Läden, Senioren- und Pflegeheim),
- o die Wohnnutzung, für die ein erhöhter Bedarf im Stadtgebiet besteht, in der Quartiersmitte mit Übergang zur vorhandenen Wohnnutzung in der Hugenottenstraße sowie
- o die gewerblichen Nutzungen eher im Osten zum Bahnhof St. Georgen und zur Schokofabrik/Skateanlage und Grünfläche ‚Schanz‘

anzusiedeln; u. a. spielt hierbei auch die Immissionsbewältigung eine Rolle (siehe Abschnitt 3.6).

In den jeweiligen Mischgebietsbereichen sind folgende Nutzungen möglich:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sind in den Bereichen MI 1, MI 2, MI 4 (hier nur in den Oberschossen), MI 6, MI 7 und MI 9 zulässig.
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 BauNVO) sind in den Bereichen MI 1, Mi 2, MI 3, MI 5, MI 7 und MI 9 zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind im EG des Bereiches MI 4 zulässig.
- Sonstige (nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sind in den Bereichen MI 3, MI 4 (hier nur im Erdgeschoss), MI 5 und MI 9 zulässig.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) sind in den Bereichen MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5 und MI 7 zulässig.

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) sind im Bereich MI 6 zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige **GRZ** (Grundflächenzahl) von 0,3 bis 0,6 orientiert sich an der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die zulässige **GFZ** (Geschossflächenzahl) von 0,7 bis 1,2 orientiert sich ebenfalls an der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO; lediglich im Bereich MI 1 darf ein Gebäude mit einer GFZ von 1,6 errichtet werden. Dieses Punkthaus (mit engen Baulinien bzw. Baugrenzen bei Ermöglichung von 8 Geschossen) soll den räumlichen Abschluss der städtebaulichen Neustrukturierung des Stadtteils Insel darstellen, als Silhouette im Ortsbild durchaus wahrgenommen werden und prägend als nördlicher Abschluss des neu zu gestaltenden Platzes mit hoher Aufenthaltsqualität für die Quartiersbewohner fungieren.

Damit werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 2 BauNVO ausgeschöpft und für den Standort des ehemaligen Hochsilos der BayWa die Obergrenze bei der GFZ aus städtebaulichen Gründen überschritten. Aufgrund der Lage im Nordwesten des Bauquartiers und südlich des angrenzenden Gewerbegebiets sowie der vorhandenen Abstände zu den im Umfeld geplanten Gebäuden (mind. 17 m) sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vor allem Belichtung, Belüftung und Besonnung) nicht beeinträchtigt; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht erkennbar.

In den Bereichen MI 2 bis MI 6 ist eine GFZ von 1,2 im Mittel einzuhalten, d. h. in Einzelfällen ist eine Überschreitung möglich, wenn dies an anderer Stelle innerhalb der Bereiche MI 2 bis MI 6 ausgeglichen wird. Damit wird eine gewisse Flexibilität bei der baulichen Umsetzung des Quartierskonzeptes geschaffen bei gleichzeitiger Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

3.3. Bauweise

Die von der Hugenottenstraße nach Norden abzweigende Straße weitet sich zu einem Platz, der als Quartiersmittelpunkt ausgestaltet werden soll. Dieser Platz ist von Baulinien eingerahmt, um diese städtebaulich gewünschte Platzbildung festzuschreiben. Auch das Hochhaus im Norden davon (MI 1) hat dreiseitig, das östlich liegende kleinere Einzelgebäude allseitig eine Baulinie, um diese Bauform als städtebaulich gewollt festzuschreiben. Weiter östlich hat auch ein Wohnblock im Süden eine Baulinie, um diese Kante städtebaulich zu betonen.

Die Baugrenzen und Baulinien dürfen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Balkone, Vordächer, Erker) bis zu max. zwei Metern überschritten werden, wenn ein Mindestabstand von zwei Metern zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird. Dieser Mindestabstand gilt nicht an öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Damit soll eine Nachverdichtung bei Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden. Für spezielle Fälle werden abweichende Regelungen *getroffen*:

- Treppenhäuser, die im Bereich der Dachgeschosse vor die zurückgesetzten Staffelgeschosse hervortreten, sind als untergeordnete Bauteile ohne Abstandsflächen zulässig.

- Innerhalb des neuen Bauquartiers wird die zugehörige Wandhöhe von der künftigen Geländeoberfläche (= 80 cm Grünüberdeckung der Tiefgarage) aus gemessen.

Als Dachformen sind im Bereich des Bestandes Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 35° bzw. 30° +/- 3° und im Bereich der Neubauten Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 7° vorgesehen.

3.4. Erschließung

Von der Hugenottenstraße zweigt nach Norden eine öffentliche Straße (zunächst als verkehrsberuhigter Bereich) ab, die in den Quartiersplatz mündet. Von dort führt sie dann parallel zur Bahnlinie nach Osten bis zur Inselstraße.

Der private Fuß- und Radweg führt durch das Quartier im Bereich der geplanten Tiefgaragen mit Geh- und Fahrtrecht (nur für Radfahrer) für die Öffentlichkeit. An diesem Weg sind auch einige Fahrrad-Abstellplätze geplant.

Mit den geplanten Straßen und Wegen wird eine gute Durchlässigkeit des Quartiers erreicht.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Trinkwasser ist möglich (Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes). Der Löschwasserschutz wird gewährleistet.

Eine Versorgung mit Erdgas ist ebenfalls über eine Erweiterung der vorhandenen Anlagen möglich (entsprechende Wirtschaftlichkeit vorausgesetzt).

Die Bereitstellung von elektrischer Energie kann durch Ausbau und Erweiterung des Mittel- und Niederspannungsnetzes sichergestellt werden. Hierzu ist eine neue Transformatorenstation erforderlich und im Norden des Geltungsbereiches in der Nähe MI 1 festgesetzt.

Für das neue Baugebiet ist die Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Das Regenwasser aus Dachflächen und privat befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Rad- und Fußwege etc.) darf nur gedrosselt mit max. 70 l/s*ha in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Zur Niederschlagswasserrückhaltung und aus mikroklimatischen Gründen sind die Dachflächen mit einer Dachbegrünung zu versehen.

3.6 Lärmsituation

An den Geltungsbereich grenzt im Norden ein Gewerbegebiet (GE - § 8 BauNVO) an. Dafür wurden bereits im dort einschlägigen Bebauungsplan Nr. 5/04 „Gewerbegebiet am Bahnhof St. Georgen – Teilbereich West“ gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO unter Berücksichtigung der Aspekte ‚Gemengelage‘ und ‚gegenseitige Rücksichtnahme‘ flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Dieser Bebauungsplan trat am 26.05.2006 in Kraft.

Für die neuen Wohn- bzw. Gewerbegebäude wurde ein schalltechnischer Bericht vom 07.06.2017 (Fa. BASIC) erstellt und seitens des Umweltamtes eine überschlägige Verkehrslärmberechnung vom 13.07.2017 durchgeführt. Die jeweiligen Ergebnisse sind in die Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – passive Schallschutzmaßnahmen – eingeflossen und dort ausführlich formuliert.

Die Grundrisse der Wohnhäuser können vor allem in Bereichen nahe dem Gewerbegebiet und der Bahnlinie so geplant werden, dass Wohn- und Schlafräume auf der dem Schall abgewandten Seite liegen oder ein geschlossener Laubengang vorgeschaltet wird.

Das Thema „Lärmschutz“ ist an dem Standort mit städtebaulich guten Lösungen bewältigbar.

3.7. Grünordnung

Im Norden entlang der Bahnlinie nach Weidenberg wird der vorhandene Baum- und Strauchbestand erhalten und beidseitig der dort vorgesehenen Erschließungsstraße mit Bäumen ergänzt.

Innerhalb der Neubauflächen sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Für die Tiefgarage ist eine Mindestüberdeckung von 80 cm notwendig, um hier eine Mindestgrünqualität zu schaffen und langfristig zu sichern.

Die Flächen im Geltungsbereich dienten als Jagd- und Nahrungsgebiet für Fledermäuse und Vögel. Durch den Abbruch der Bausubstanz gehen verschiedene Nistmöglichkeiten verloren; deshalb wurde festgesetzt, dass an den neuen Gebäuden und im Baumbestand Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen sind; nähere Ausführungen siehe artenschutzfachliche Stellungnahme des Büros für ökologische Studien, Bayreuth vom 16.05.2017.

3.8 Sonstiges

Nachdem sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet das Bodendenkmal D-4-6035-1050 „Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Bayreuther Vorstadt St. Georgen“ befindet, wurde ein Passus im Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs als nachrichtliche Übernahme eingefügt (denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich).

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

Durch den Bebauungsplan-Entwurf werden bisher überwiegend gewerblich genutzte und großflächig versiegelte Areale als Mischgebiet (differenziertes Nutzungskonzept siehe 3.1) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde bereits unter Nr. 3.2 erläutert.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist:

➔ sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Der Umweltbericht (Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

4.2. Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (s. Tabelle in der Anlage)

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.

4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet werden bisher gewerblich genutzte und seit längerem brach liegende Flächen neu bebaut und die großflächige Versiegelung des Gewerbeareals durch eine neue Baukonzeption reduziert. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der vorhandene, brachliegende Zustand mit hohem Versiegelungsgrad erhalten.

4.4. Ausgleich

Unter Hinweis auf § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Entwurfsphase wurden verschiedene Lösungen zur Erschließung der Parzellen geprüft. Der jetzt im Planentwurf dargestellten Lösung wurde der Vorzug gegeben (kurze Erschließungslängen mit entsprechend minimierten Erschließungskosten).

Seitens des Bauherrn war ursprünglich nur reine Wohnnutzung in den neu zu errichtenden Gebäuden vorgesehen. Auch andere Gebäudenutzungen wurden im Vorfeld in Betracht gezogen (darunter waren auch großflächiger Einzelhandel und verschiedene gewerbliche Betriebe). Dem jetzt aktuellen Nutzungsmix zwischen Wohnen, Geschäfts- und Büronutzung, nicht störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, kleinere Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wurde der Vorzug gegeben.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch das geplante MI - Mischgebiet werden bisher als Industriegebiet (GI - § 9 BauNVO) festgesetzte Bereiche einer gemischt genutzten Bebauung zugeführt.

Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung als Mischgebiet wurden im Hinblick auf die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt, Klima und die Luftverhältnisse, des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen, der Erholungsqualität für Menschen, des Landschaftsbildes und der künftigen Lärmbelastung einer geringen Erheblichkeitsstufe zugeordnet.

Wie in der Anlage (Tabelle) ausgeführt, sind Maßnahmen zur Kompensation der Umweltauswirkungen vorgesehen.

Stadtplanungsamt:

Bayreuth, 02.02.2018
zuletzt aktualisiert am 04.06.2018
Wf

Anlage zur Begründung:

Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 1/17 „Mischgebiet Insel/Sophienkarree, Teilbereich 1"
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 3/62 und 3/75, Teilbereich I)

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		
Fläche/Boden	• Gewerblich genutzte Flächen (teilweise brachliegend) werden wiedergenutzt und dabei anderweitiger ökologisch wertvoller Flächenverbrauch vermieden • Lt. geologische Karte steht im Geltungsbereich Pleistozän-Schotter-Terrasse an • Bodenart im unversiegelten Bereich: schwerer Lehm • Keine Flächen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG • Aufgrund der Vornutzungen (Franka Kamerawerke, Fa. Steiner Optik, Speditionen etc.) können schädliche Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden • Bodendenkmal D-4-6035-1050 „Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Bayreuther Vorstadt St. Georgen“	• Bodenverdichtung • Bodenaushub/ -verlagerung, Zwischenlagerung gering	• Vorhandener hoher Versiegelungsgrad: geplante GRZ von 0,4 bis 0,6 gering	• keine gering	**geringe Erheblichkeit**	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und des Straßenraums Vor Baubeginn sind Bodenuntersuchungen durchzuführen und ggfs. ein Bodenaustausch zu veranlassen Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig (eigenständiges Erlaubnisverfahren)	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	<u>Grundwasser</u>: • Kein Wasserschutzgebiet <u>Oberflächenwasser</u>: • Kein Oberflächenwasser vorhanden <u>Überschwemmungsgebiet</u> • Geltungsbereich liegt nicht im Überschwemmungsgebiet des Roten Mains	• Es sind keine weiteren Flächenversiegelungen geplant gering	• Veränderung des Grundwasserspiegels (verbesserte Grundwasserneubildungsrate durch mehr unversiegelte Fläche) gering	• keine gering	**geringe Erheblichkeit**	keine	keine

Klima/Luft	Lt. Gutachten "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Paderborn, 2000: • Stadtklimatop in Niederungsbereichen (hohe bioklimatische Belastung, hoher Versiegelungsgrad und eingeschränkte Durchlüftung) • Nähe zum Gewerbe- bzw. Industriegebiet im Norden	• Geringfügige, zeitlich begrenzte Erhöhung der Luftverschmutzung durch Bautätigkeit gering	• Geringfügige Änderung der Windströmungsverhältnisse gering	• Verringerung der Luftschadstoffemissionen bedingt durch Reduzierung des LKW-Verkehrs gering	**geringe Erheblichkeit**	Zusätzliche Eingrünung der Randbereiche im Südwesten, Westen und Norden	Baugenehmigungsverfahren
Tiere/Pflanzen	• Kein kartiertes Biotop vorhanden • Bereich ist Jagd- und Nahrungsgebiet für Fledermäuse und Vögel	• Planung nimmt Rücksicht auf vorhandene Grünstrukturen gering	• Neunutzung eines bereits naturfernen Areals (teilweise stark versiegelt) gering	• Störung von Tieren durch Lärm und Menschennähe gering	**geringe Erheblichkeit**	Eingrünung der nicht befestigten Flächen einschl. Deckel der Tiefgaragen An den neuen Gebäuden und im Baumbestand sind Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Erholung)	Gewerbliche und Wohngebäude vorhanden, derzeit begrenzte bis keine Erholungsqualität	• Eingeschränkte Eignung als Erholungsort durch störende Bautätigkeiten gering	• Verbesserung der Wegeverbindungen gering	• keine	**geringe Erheblichkeit**	Eingrünung der nicht befestigten Flächen einschl. Deckel der Tiefgaragen	keine
Mensch (Lärmimmissionen)	Vorbelastung durch Lärmimmissionen (Gewerbegebiet und Bahnlinie im Norden)	• Lärmentwicklung durch kurzfristige Bautätigkeiten gering	• keine erhöhte Lärmemissionen durch die neue bauliche Nutzung gering	• verminderte Lärmentwicklung durch abnehmenden gewerblichen Verkehr am Ort sowie im direkten Umfeld gering	**geringe Erheblichkeit**	Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen; der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren	Baugenehmigungsverfahren
Landschaft	• Lage nordöstlich des Zentrums; Reliefstruktur relativ eben ca. 360 m ü. NN	• Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes gering	• Planung liegt in einem landschaftlich nicht besonders sensiblen Bereich gering	• keine	**geringe Erheblichkeit**	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine	Nicht betroffen	keine	keine

Stadtplanungsamt:
04.06.2018