

Bebauungsplan Nr. 1/18
"Gewerbe- und Einzelhandelsstandort
Justus-Liebig-Straße / Spitzwegstraße"
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 2/61 und Nr. 6/04)

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 02.02.2018, zuletzt geändert am 29.04.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Planerfordernis und Zielintention	3
1.1 Gewerbe	3
1.2 Einzelhandel	4
2. Plangebiet	6
2.1 Lage	6
2.2 Bestand und Topografie	6
2.3 Geltungsbereich	7
2.4 Größe	8
3. Planungsrecht	8
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)	8
3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)	8
3.3 Eingeleitete Bauleitplanverfahren	9
3.4 Verfahren	12
3.5 Planänderungen	13
4 Festsetzungsrelevante Gutachten	15
4.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	15
4.2 Verkehr	16
4.3 Lärmimmissionen	18
5. Planungsinhalt	19
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)	27
5.3 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	28
5.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen	29

	<i>aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)</i>	
5.5	<i>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</i>	29
5.6	<i>Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</i>	30
5.7	<i>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</i>	31
5.8	<i>Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 16c BauGB)</i>	31
5.9	<i>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)</i>	31
5.10	<i>Sonstige Planzeichen</i>	32
5.11	<i>Zusammenstellung der Flächen</i>	33
6.	<i>Umweltbericht</i>	33
6.1	<i>Einleitung</i>	33
6.1.1	<i>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans</i>	34
6.1.2	<i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgestellten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung</i>	36
6.2	<i>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</i>	37
6.2.1	<i>Bestandsaufnahme (Basisszenario) und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung</i>	37
6.2.2	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</i>	38
6.2.3	<i>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen</i>	39
6.2.4	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	40
6.2.5	<i>Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkung</i>	40
6.3	<i>Zusätzliche Angaben</i>	42
6.3.1	<i>Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i>	42
6.3.2	<i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen</i>	42
6.3.3	<i>Allgemein verständliche Zusammenfassung</i>	43
6.3.4	<i>Referenzliste/Quellen</i>	44
7.	<i>Rechtsgrundlagen</i>	44

Anlage zum Umweltbericht: Bewertung der Umweltauswirkungen (Tabelle)

1. Planerfordernis und Zielintention

Bei dem im Bayreuther Südwesten gelegenen Plangebiet zwischen der Justus-Liebig-Straße, der Ludwig-Thoma-Straße, dem Rad- und Fußweg von der Altstadt bis zum Kreuzstein und der Spitzwegstraße handelt es sich um eine historisch gewachsene Agglomeration verschiedener v.a. gewerblich geprägter Nutzungen im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich aktuell einzig nach dem Einfü- gungsgebot. Die Steuerungsmöglichkeiten des § 34 BauGB sind in der Be- wältigung planerischer Konflikte (z. B. Ausschluss unverträglicher Nutzun- gen, Immissionskonflikte, Erschließungsregelungen) sehr beschränkt, so- dass die Aufstellung entsprechender Bauleitpläne erforderlich war.

1.1 Gewerbe

Der westliche Teilbereich des Plangebietes (Spitzwegstraße, Otto-Hahn- Straße, Karl-von-Linde-Straße, Justus-Liebig-Straße) stellt ein historisch gewachsenes Gewerbegebiet dar, das sich als stabiler und leistungsfähiger Standort für klassisches Gewerbe etabliert hat. Dieser Standort ist aufgrund der Lage und möglicher Synergieeffekte mit bestehenden und geplanten Frequenzbringern aber auch für Einzelhandel (Verkauf an Endverbraucher) und Vergnügungsstätten attraktiv. In faktischen Gewerbegebieten sind gem. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO Einzelhandelsbetrie- be mit Verkaufsflächen (VKF) unterhalb der Großflächigkeit¹ allgemein und unter Anwendung von § 31 Abs. 1 BauGB Vergnügungsstätten ausnahms- weise zulässig. Ohne bauleitplanerische Steuerung war die Hauptfunktion des Gewerbegebietes gefährdet und ein „Kippen“ nicht ausgeschlossen. Es konnte zudem zur Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges kommen, da Einzelhandelbetriebe und Vergnügungsstätten regelmäßig in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Bodenpreise zu zahlen. Dies hätte gegenüber der Hauptnutzung im Gewerbegebiet eine potenziell verdrängende Wirkung und hätte somit zu einer Verschlechterung der Standortbedingungen für die be- stehenden klassischen Gewerbebetriebe geführt.

¹ Leitentscheidung des BVerwG, Urteil vom 24. 11. 2005 – 4 C 10.04:
Großflächigkeit bei VKF > 800 m²

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen - in diesem Fall Einzelhandel (Verkauf an Endverbraucher) und Vergnügungsstätten - nicht zulässig sind. Das Ziel dieses generellen Einzelhandels- und Vergnügungsstättenausschlusses ist vordergründig der Schutz der Hauptfunktion des Gewerbegebietes, nämlich die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in den anderen Gebietskategorien der BauNVO nicht zulässig oder aufgrund des Bodenpreisgefüges nicht umsetzbar sind. Die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an Gewerbegebietsflächen und damit an gewerblichen Arbeitsplätzen ist auch vor dem Hintergrund einer deutlichen Nachfragezunahme im gewerblichen Bereich ein übergeordnetes städtebauliches Ziel der Stadt Bayreuth. Mit dem Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten wird nicht zuletzt den Vorgaben und Empfehlungen der als städtebauliche Entwicklungskonzepte i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Stadtrat beschlossenen Konzepte entsprochen:

- Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK), Teilfortschreibung 2018
- Nahversorgungskonzept, Fortschreibung 2019
- Vergnügungsstättenkonzeption

1.2 Einzelhandel

Das Planerfordernis bestand überdies in der Umstrukturierung und Neugliederung des Einzelhandelsbesatzes schwerpunktmäßig im östlichen Teilbereich des Plangebietes. Mit den Bauleitplanverfahren wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung einer bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsnutzung im Plangebiet an einen planerisch bestimmten zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB geschaffen. Konkret sollen bestehende Einzelstrukturen mit Verkaufsflächen oberhalb der Großflächigkeit (großflächiger Einzelhandel i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO) in Form eines SB-Warenhauses von der Karl-von-Linde-Straße auf das seit den Großbränden im Frühjahr 2012

brachliegende Areal einer ehemaligen Gießerei an der Justus-Liebig-Straße umziehen. Die Vorhabenträgerin plant hier, eine Agglomeration mehrerer (teils großflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten des täglichen Bedarfs zu errichten (Fachmarktzentrum - Nahversorgung). Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen (schädliche Umweltauswirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens, auf die Entwicklung der Innenstadt und weiterer zentraler Versorgungsbereiche Bayreuths und anderer Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt) sind im Vorfeld der Bauleitplanverfahren zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Bayreuth bereits klare - vom Stadtrat beschlossene - vertragliche Regelungen getroffen worden:

- a) *Ausschluss einer signifikanten Verkaufsflächenmehrung gegenüber dem Bestand - gerade unter Berücksichtigung des Verbotes der Festsetzung einer vorhabenunabhängigen gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze („Windhundrennen“) in der Bauleitplanung -, Verbesserung der Bestandssituation allein qualitativ und den Nutzeranforderungen entsprechend*
- b) *Verhinderung einer dauerhaften parallelen Nutzung sowohl des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs in der Karl-von-Linde-Straße (SB-Warenhaus) als auch des geplanten Fachmarktzentrums in der Justus-Liebig-Straße*

Mit den gegenständlichen Bauleitplanverfahren sollte zudem die planungsrechtliche Situation des Betriebs mit Holzfachhandel und branchenüblichen Dienstleistungen an der Justus-Liebig-Straße / Ludwig-Thoma-Straße im Osten des Plangebietes bauleitplanerisch geklärt werden. Hierbei handelt es sich um einen bereits im Bestand nach § 11 Abs. 3 BauNVO großflächigen Einzelhandelsbetrieb, dessen Zulässigkeit sich lediglich nach § 34 BauGB richtet (Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich). Das für diesen Bereich eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 2/07 „SO Baumarkt Justus-Liebig-Straße/Ludwig-Thoma-Straße“, das seit 2007 ruht,

wurde dem Beschluss des Stadtrates vom 28.02.2018 entsprechend in den gegenständlichen Bauleitplanverfahren berücksichtigt (siehe Kapitel 3.3).

2. Plangebiet

2.1. Lage

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Bayreuther Stadtgebietes im Stadtbezirk Altstadt.

2.2. Bestand und Topografie

Im Westen des Plangebietes hat sich rund um die stadtbildprägenden „Haferspeicher“ auf rund 8,7 ha ein klassisches Gewerbegebiet entwickelt. Neben Gewerbebetrieben aller Art haben sich hier insbesondere auch Betriebe und Dienstleister mit Branchenschwerpunkt „Auto“ niedergelassen (Neu- und Gebrauchtwagenhandel, Reifenservice, Reparatur, Lackiererei, Taxiunternehmen, Tankstelle, Autowäsche etc.). Das Gewerbegebiet ist über die Spitzwegstraße und die Justus-Liebig-Straße an das städtische Straßennetz angeschlossen sowie über die Karl-von-Linde-Straße und die Otto-Hahn-Straße intern erschlossen.

An der Karl-von-Linde-Straße befindet sich zudem das SB-Warenhaus (großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO), dessen Haupteinfahrt über die Karl-von-Linde-Straße erfolgt. Zusätzlich kann der Einzelhandelsbetrieb direkt von der Otto-Hahn-Straße über Privatgrund angefahren werden. Die Kundenstellplätze sind oberirdisch - tlw. im Parkhaus auf mehreren Ebenen - angelegt.

Auf dem Areal der ehemaligen Gießerei befindet sich entlang der Justus-Liebig-Straße noch die ca. 150 m lange, das Stadtbild wesentlich prägende Brandruine sowie teilweise leerstehende Gewerbegebäude. Der mittlere und südliche Teilbereich der Fläche, auf denen sich zum einen die versie-

gelten Flächen der Stellplatzanlage für die ehemalige Gießerei befinden und zum anderen Bau- und Rohstoffe lagern, ist vor allem durch wild gewachsene Baum-, Sträucher- und Wiesenstrukturen geprägt. Das Gelände wurde zuletzt über die Justus-Liebig-Straße haupterschlossen.

Östlich grenzt im Bestand das Werksgelände eines Betriebs mit Holzfachhandel (großflächiger Einzelhandel, Großhandel, Lager) und branchenüblichen Dienstleistungen (Beratung, handwerkliche Dienstleistung) an. Die komplette Erschließung erfolgt über die Justus-Liebig-Straße.

Das Planareal weist keine signifikanten Steigungen oder Gefälle auf (348 - 351 ü. NN). Der Versiegelungsgrad ist industrie- bzw. gewerbegebietstypisch hoch.

2.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/18 „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Justus-Liebig-Straße/Spitzwegstraße“ (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 2/61) wird begrenzt durch

- die Justus-Liebig-Straße im Nordosten,
- die Ludwig-Thoma-Straße im Osten,
- den Rad- und Fußweg von der Altstadt bis zum Kreuzstein im Süden und
- die Spitzwegstraße im Nordwesten.

Er umfasst somit die Flurstücke (TF = Teilfläche)

1700 TF, 1701/2 TF, 1701/4, 1702/1, 1702/2, 1702/3, 1702/4, 1702/5, 1703/1, 1703/2, 1703/5, 1704, 1704/1 TF, 1729/1, 1729/4, 1729/15, 3307 TF, 3326/2 TF, 3328, 3328/4, 3328/5, 3328/8, 3328/9, 3328/10, 3328/11, 3328/12, 3328/13, 3328/19, 3328/21, 3328/22, 3328/23, 3328/24, 3328/25, 3328/26, 3325/27, 3328/28, 3328/29, 3328/30, 3328/31, 3328/32, 3328/34,

3328/35, 3328/36, 3328/37, 3328/38, 3328/39, 3328/40, 3328/41, 3328/42, 3328/44, 3328/45, 3328/46, 3328/47 und 3346/2 TF Gmkg. Bayreuth.

2.4. Größe

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 14,92 ha.

3. Planungsrecht

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Für das bestehende Gewerbegebiet im Westen ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend Gewerbegebiet dargestellt, in dem sich zentral an der Karl-von-Linde-Straße ein Sondergebiet (SO) Einzelhandel mit dem Kernsortiment „Food- und Non-Food-Artikel“ befindet.

Im Bereich der ehemaligen Gießerei an der Justus-Liebig-Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan Industriegebiet (GI) dargestellt.

Östlich schließt sich den Darstellungen des Flächennutzungsplans zufolge Sondergebiet (SO) Einzelhandel mit dem Kernsortiment „Baumarktartikel“ an.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Lediglich ein Teilbereich entlang der Spitzwegstraße lag im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans Nr. 2/61 „Bayreuth Jakobshof Nr. 2“ (Inkrafttreten: 10.08.1962). Dieser Bebauungsplan setzte dort eine vordere Bebauungsgrenze in 15 m Abstand zur Spitzwegstraße sowie im Bereich zwischen der Straße und der vorderen Baugrenze „private Freiflächen (Vorgärten, Bauwiche, Höfe, Gärten)“ fest. An der Justus-Liebig-Straße wurde zudem aufgrund der erforderlichen Umgestaltung des Knotenpunktes Justus-Liebig-Straße / Otto-Hahn-Straße der Bebauungsplan Nr. 6/04 „Nahversorgungsbereich Justus-Liebig-Straße / Ecke

Leuschnerstr.“ (Inkrafttreten: 18.05.2007) geringfügig überplant. Dieser Bebauungsplan setzte entlang der Justus-Liebig-Straße Flächen für Baumpflanzungen fest. Es bestanden und bestehen ansonsten keine einfachen Bebauungspläne i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB im Plangebiet.

Überwiegend handelt es sich bei dem Planareal somit um eine historisch gewachsene Agglomeration verschiedener Nutzungen im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtete sich einzig nach den planeretzenden Vorschriften des § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

3.3. Eingeleitete Bauleitplanverfahren

Im Plangebiet waren neben den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 2/61 und 6/04 einige bereits eingeleitete Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen:

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 19

(Aufstellungsbeschluss: 15.07.2015)

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung für den Bereich der ehemaligen Gießerei an der Justus-Liebig-Straße am 15.07.2015 bereits die Einleitung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 19 mit dem Titel „Gewerbegebiet Justus-Liebig-Straße“ beschlossen. Ziel der Planung war es, vor allem zum Schutz des südlich angrenzenden Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 8/13 „Am Glockengut“) mit der Umgebungsnutzung nicht vereinbare Nutzungen - vor allem Industriebetriebe - auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung und damit behördenverbindlich auszuschließen. Die Planung sah im Wesentlichen eine Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung von Industrie- zu Gewerbegebiet vor. Es wurde s. Zt. lediglich ein Einleitungsbeschluss gefasst, um damit den Planungswillen der Stadt Bayreuth, nicht störendes Gewerbe auf dem Areal der ehemaligen Gießerei anzusiedeln, zu verdeutlichen. Nachdem die Planung für dieses Gebiet mit dem Fachmarktzentrum konkretisiert wurde, wurde das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren

Nr. 19 dem Stadtratsbeschluss vom 28.02.2018 entsprechend parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1/18 fortgeführt.

Bebauungsplanverfahren Nr. 2/07

(Aufstellungsbeschluss: 28.02.2007)

Für das Werksgelände des Betriebs mit Holzfachhandel und branchenüblichen Dienstleistungen an der Justus-Liebig-Straße/Ludwig-Thoma-Straße hatte der Stadtrat am 28.02.2007 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/07 „SO Baumarkt Justus-Liebig-Straße/Ludwig-Thoma-Straße“ beschlossen. Anlass und Gegenstand der Planung war seinerzeit die Planung des Unternehmens, die Ausstellungsflächen im Freien zu reduzieren und die hier angebotenen Produkte in einem erdgeschossigen Anbau an das bestehende Gebäude unterzubringen. Nachdem es sich auch ohne diese Verkaufsflächenerweiterung bei dem bestehenden Betrieb planungsrechtlich schon um großflächigen Einzelhandel i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO handelte, wurde im Bebauungsplanentwurf Nr. 2/07 die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO) Einzelhandel (Baumarkt) gewählt. Mit diesem Entwurf wurde vom 02.04.2007 bis einschließlich 30.04.2007 bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Nach dem Ende der Beteiligung zog das Unternehmen noch in 2007 den zugehörigen Bauantrag zurück. Das Verfahren ruhte seitdem.

Im Rahmen der Vorbereitung zu den gegenständlichen Bauleitplanverfahren teilte das Unternehmen auf Nachfrage dem Stadtplanungsamt mit, dass keine Verkaufsflächenerweiterung mehr geplant sei, die bestehenden Verkaufsflächen gesichert werden sollen, es weiterhin nur nicht innenstadtrelevante Sortimente geführt würden und es auch darüber hinaus keine von der bestehenden Nutzung abweichenden Entwicklungspläne gebe. Da es sich bei dem Betrieb weiterhin um bereits im Bestand großflächigen Einzelhandel i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB handelt, wurde das Vorhaben zur bauleitplanerischen Klarstellung mit in das gegenständlichen Parallelverfahren einbezogen. Der Stadt-

rat hatte in seiner Sitzung am 28.02.2018 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Nr. 2/07 darüber hinaus nicht separat fortzuführen.

Bebauungsplanverfahren Nr. 12/64

(Aufstellungsbeschluss: 30.10.1968)

In den 1960er und 1970er Jahren hatte die Stadt Bayreuth zudem für das Gebiet zwischen Spitzwegstraße, Justus-Liebig-Straße, dem Areal des Eisenwerkes Hensel (zuletzt Gießerei) und der seinerzeitigen Bahnlinie Bayreuth-Thurnau (heutiger Rad- und Fußweg von der Altstadt bis zum Kreuzstein) das Bebauungsplanverfahren Nr. 12/64 „Bereich südlich der Spitzwegstraße (Haferspeicher)“ durchgeführt. Neben einer groben Teilung des gesamten Gebietes zur städtebaulichen Ordnung in einen „Bereich für nicht störende Gewerbeanlagen“ im Westen und ein „Industriegebiet“ im Osten waren verschiedene Erschließungsvarianten Gegenstand des Verfahrens. Das knapp 5 ha große Areal der Bundesvermögensstelle, auf dem bereits verschiedene gewerbliche und industrielle Nutzer als Pächter vorhanden waren, war zu dieser Zeit ansonsten nur rudimentär und unwirtschaftlich erschlossen (v.a. über Stichstraßen). Schlussendlich konnte sich die Stadt Bayreuth mit der Bundesvermögensstelle als Eigentümerin des damals bundeseigenen Areals außerhalb des Verfahrens auf die heutige innere Erschließung über die Otto-Hahn-Straße und die Karl-von-Linde-Straße einigen. Die Erschließungsstraßen wurde Anfang der 1970er Jahre in dieser Form gebaut, das Bebauungsplanverfahren Nr. 12/64 nicht weitergeführt. Nachdem die heutige innere Erschließung des Gebietes dem letzten beschlossenen Planstand entspricht und die bestehende Erschließung in den gegenständlichen Bauleitplanverfahren Berücksichtigung fand (Stadtratsbeschluss vom 28.02.2018), wurde eine separate Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 12/64 obsolet. Dem Stadtratsbeschluss vom 28.02.2018 entsprechend wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 12/61 in der gegenständlichen Bauleitplanung berücksichtigt, aber nicht separat fortgeführt.

3.4. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1/18 und das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 19 wurden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Da es sich bei den Vorhaben im SO₁ und SO₂ um Einzelhandelsgroßprojekte i. S. d. Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) bzw. des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern handelt, wurden diese Projekte im Rahmen der Bauleitplanverfahren einer landesplanerischen Beurteilung durch die höhere Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 24 - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung) unterzogen. Mit Schreiben vom 03.05.2018 teilte die höhere Landesplanungsbehörde auf Antrag der Stadt Bayreuth mit, dass im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung der Vorhaben offensichtlich keine Einwände veranlasst seien und die Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang stehen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung bestätigte die höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 15.07.2017 nochmals, dass gegen die vorliegende Bauleitplanung der Stadt Bayreuth weiterhin keine Einwände erhoben würden. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

Es wurden die folgenden Verfahrensschritte durchgeführt:

15.07.2015

Stadtratsbeschluss:

Einleitung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 19

28.02.2018

Stadtratsbeschluss:

Fortführung der Verfahren, Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/18, Zustimmung zur Planung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

06.04.2018

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 (2018)

09.04.2018 bis 07.05.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
29.05.2019	<u>Stadtratsbeschluss:</u> Fortführung der Verfahren, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
28.06.2019	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9 (2019)
08.07.2019 bis 16.08.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Es ist angestrebt, in der Sitzung des Stadtrates am 23.10.2019 den Feststellungsbeschluss (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 19) und den Satzungsbeschluss (Bebauungsplan Nr. 1/18) zu fassen.

3.5. Planänderungen

Während der Planentwurf zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 19 seit der Verfahrensfortführung am 28.02.2018 nicht zu ändern war, wurden dem Stadtratsbeschluss vom 29.05.2019 entsprechend vor der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) die folgenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 1/18 erforderlich:

- Aufnahme der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros OPUS vom 03.09.2018 als gesonderte Anlage
- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (V 1-5)
- Festsetzung von CEF²-Maßnahmen (CEF 1-3)
- Anpassung der Baugrenzen (v.a. Abrücken der südlichen Baugrenzen des SO₁ vom Rad- und Fußweg)
- Klarstellung, dass Dachbegrünung auf überwiegendem Teil der Dachflächen zu erfolgen hat

² continuous ecological functionality

- Anpassung der Pflanzquote auf 1 Baum pro 400 m² Grundstücksfläche
- Aktualisierung der Ermächtigungsgrundlage für die festgesetzte Drosselabflussspende (Vermeidung von Hochwasserschäden durch Starkregen)
- Festsetzung einer Transformatorenstation
- Verringerung der Abstandsflächentiefen im SO₁ und SO₂
- sortimentsbezogene Öffnung der Verkaufsfläche des Fachmarktes im SO₁
- Aktualisierung der festgesetzten Sortimente (*Bayreuther Liste*, SEEK-Teilfortschreibung 2018)
- Verbreiterung der Otto-Hahn-Straße im östlichen Straßenabschnitt (Verschieben der Straßenbegrenzungslinie und des Gehwegs nach Osten, Erweiterung der Straßenverkehrsfläche)
- Verschwenkung des öffentlichen Fuß- und Radwegs im Bereich der Zufahrt zum SO₁ in der Otto-Hahn-Straße
- Festsetzung eines öffentlichen Fuß- und Radwegs zwischen der Spitzwegstraße und der westlichen Otto-Hahn-Straße
- Festsetzung eines Fußwegs im Kurvenbereich der westlichen Otto-Hahn-Straße
- Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche südlich des vorgenannten Fußwegs
- Darstellung von v.a. Straßenmarkierungen und Querungshilfen in den Straßenverkehrsflächen
- Aktualisierungen redaktioneller Art

Im Abwägungsergebnis waren am Bebauungsplanentwurf Nr. 1/18 weitere Änderungen erforderlich, sodass der Feststellungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

4. Festsetzungsrelevante Gutachten

4.1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), die das Büro OPUS aus Bayreuth im September 2018 fertiggestellt hat, kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bauleitplanung einige saP-relevante Arten grundsätzlich betroffen sind. Mit der Durchführung der folgenden Vermeidungs- und CEF³-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen), die zum einen durch die Aufnahme der saP als gesonderte Anlage zum Bebauungsplan und zum anderen durch jeweils explizite Festsetzung allgemein rechtsverbindlich werden, kann für alle Arten die Erfüllung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden:

Vermeidungsmaßnahmen (V):

- Zeitliche Vorgaben zur Baufeldräumung (V 1)
- Kontrolle der Gebäude vor Abriss (V 2)
- Anbringen von 5 Vogel-Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten am Gebäudeneubau (V 3)
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen (V 4)
- Pflanzung von Hecken und Büschen (V 5)

CEF-Maßnahmen (CEF):

- Anlage eines Ersatzhabitats mit 2 Stein-/Holzhaufen für Reptilien (CEF 1)
- Umsiedelung der Zauneidechse (CEF 2)
- Kontrolle von Schlingnatter-Vorkommen vor Beginn der Bauarbeiten (CEF 3) im Zuge der Durchführung der Zauneidechsen-Umsiedelung

³ continuous ecological functionality

4.2. Verkehr

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wurden umfassende Verkehrsuntersuchungen für den Bereich Altstadt/Glocke durchgeführt und im Januar 2019 durch das Büro LK Argus aus Kassel fertiggestellt. Das Untersuchungsgebiet entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/18; es wurden aber auch Verkehrserzeugungen bestehender und geplanter Nutzungen im näheren Umfeld berücksichtigt (v.a. Nahversorgungsbetriebe nördlich der Justus-Liebig-Straße, Wohnbauentwicklungen Am Glockengut) sowie Knotenpunkte (KP) im weiteren Umfeld untersucht:

- Knotenpunkt Justus-Liebig-Straße / Otto-Hahn-Straße (KP 1)
- Knotenpunkt Justus-Liebig-Straße / Leuschnerstraße (KP 2)
- Knotenpunkt Justus-Liebig-Straße / Ludwig-Thoma-Straße (KP 3)
- Knotenpunkt Spitzwegstraße / Otto-Hahn-Straße (KP 4)
- Knotenpunkt Justus-Liebig-Straße / Spitzwegstraße (KP 5)
- Knotenpunkt B 22 / Bamberger Straße / Spitzwegstraße (KP 6)
- Knotenpunkt Bamberger Straße / Scheffelstraße / Justus-Liebig-Straße (Freiheitsplatz, KP 7)
- Knotenpunkt Wittelsbacherring / Bismarckstraße / Dammwäldchen (KP 8)
- Knotenpunkt Wittelsbacherring / Wilhelminenstraße (KP 9)
- Knotenpunkt Ludwig-Thoma-Straße / Rathenaustraße / Wilhelminenstraße (KP 10)
- Ein-/Ausfahrten des bestehenden SB-Warenhauses in der Karl-von-Linde-Straße und Otto-Hahn-Straße

Auf Grundlage von Verkehrszählungen wurden zum einen Erkenntnisse zu Verkehrsverteilungen und -beziehungen im Bestand gewonnen. Zum anderen wurde unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungen (Nutzungsverlagerungen, neue Nutzungsentwicklungen) und deren Verkehrserzeugung eine Verkehrsprognose erstellt.

Die durchgeführten Untersuchungen zu den Leistungsfähigkeiten der umliegenden Knotenpunkte zeigen Handlungsbedarfe auf. Es wurde empfohlen, die Verkehrsorganisation zu ändern und die für die Kapazität maßgeblichen Knotenpunkte baulich/verkehrstechnisch anzupassen, um bei Umsetzung der Bauleitplanung einen leistungsfähigen und sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten. Konkret wurden für die im Plangebiet liegenden Knotenpunkte - sofern ein Handlungsbedarf festgestellt wurde - die folgenden Maßnahmen empfohlen:

KP	Empfehlung
KP 1	– Ausbau mit vier Zufahrten und Lichtsignalanlage – Koordination mit Lichtsignalanlage in KP 3 – Einrichtung zusätzlicher Aufstellstreifen für Linksabbieger in der westlichen Justus-Liebig-Straße (Raum bei Neuorganisation der bestehenden Aufstellstreifen vorhanden) – Schaffung zusätzlicher Aufstellstreifen für Linksabbieger in der Otto-Hahn-Straße (Straßenausbau erforderlich) – Kreisverkehr weder leistungsfähig noch baulich umsetzbar
KP 2	– Beobachtung der Verkehrssituation, ggf. Anordnung eines Rechtsabbiegegebotes aus der Leuschnerstraße erforderlich
KP 3	– Anpassung Signalprogramm (Phasenablauf / Umlaufzeit) und Koordination mit Lichtsignalanlage in KP 1
KP 5	– Verlängerung des Aufstellstreifens für Linksabbieger in der Spitzwegstraße

Straßenverkehrsrechtliche Anordnungen und die Markierung von Aufstellstreifen sowie die Errichtung und die Koordination von Lichtsignalanlagen sind nicht unmittelbarer Gegenstand der Bauleitplanung. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden daher intensiv mit dem Straßenverkehrsamt, dem Tiefbauamt und der Polizeiinspektion Bayreuth-Stadt abgestimmt. Der Nachvollziehbarkeit halber wurden jedoch erforderliche Markierungen und Querungshilfen als Hinweise zur Darstellung in den Bebauungsplan Nr. 1/18 aufgenommen.

In den Bebauungsplan als bodenrechtlich relevante Festsetzung aufgenommen wurde der erforderliche Straßenausbau der Otto-Hahn-Straße in der Zufahrt zu Knotenpunkt 1. Aufgrund baulicher Zwangspunkte (Autohaus im Westen) sind eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche und eine Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie nur nach Osten in Richtung des

GE₁ möglich. Das GE₁ wurde somit um insgesamt knapp 200 m² verkleinert. Es bleibt aber sinnvoll nutzbar.

4.3. Lärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/13 „Am Glockengut“ (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 5/75) für das südlich direkt an das Plangebiet angrenzende allgemeine Wohngebiet (WA; § 4 BauNVO) wurden 2016 umfassende schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Hiermit wurde die Möglichkeit einer planerischen Konfliktbewältigung zwischen den gewerblichen Bestandsnutzungen und den neuen Wohnnutzungen nachgewiesen. Planerisch ergab und ergibt sich aus schalltechnischer Sicht ein enger Zusammenhang zwischen den Entwicklungen auf den Flächen des Bebauungsplans Nr. 8/13 „Am Glockengut“ und den weiteren Entwicklungen im gegenständlichen Plangebiet.

Um die im gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 1/18 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A)/m² tags und 46 dB(A)/m² nachts, die eine sinnvolle künftige Nutzung im Plangebiet gewährleisten sollen, nicht zu unterschreiten, wurden die zu duldenden Immissionsrichtwerte für das allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 8/13 „Am Glockengut“ um 3 dB(A) angehoben. Eine städtebauliche und planungsrechtliche Argumentation zur Verträglichkeit der vorgenannten Werteanhebung um 3 dB(A) für das allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/13 „Am Glockengut“ wurde über die Ziele des vom Stadtrat in seiner Sitzung am 18.12.2013 beschlossenen Städtebaulichen Konzeptes „Gewerbegebiet Glocke“ und die städtebauliche Zielsetzung der „integrierten Innenentwicklung“ des Bebauungsplans Nr. 8/13 „Am Glockengut“ schlüssig und nachvollziehbar hergeleitet.

Die schalltechnischen Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth zum Bebauungsplan Nr. 8/13 „Am Glockengut“ vom 13.05.2016, die auch gesonderte Anlage zum gegenständlichen Bebau-

ungsplanentwurf Nr. 1/18 sind, empfehlen für die an das Wohngebiet „Am Glockengut“ angrenzenden Teilbereiche im Plangebiet die Festsetzung der folgenden Lärmwerte, die in den Bebauungsplan Nr. 1/18 aufgenommen wurden:

Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m ²		
Gebiet	tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
GE ₂	65	45
SO ₁	60	46
SO ₂	59	44

5. Planungsinhalt

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wurde dem Planerfordernis und der planerischen Zielintention (siehe Kapitel 1) entsprechend in die Gebietskategorien Sondergebiet „Fachmarktzentrum - Nahversorgung“ (SO₁), Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentren-/innenstadtrelevanten Sortimenten“ (SO₂) und Gewerbegebiet unterteilt, wobei im Gewerbegebiet noch eine Feingliederung vorgenommen wurde (GE₁₋₃)

Gewerbegebiet (GE₁₋₃)

In den GE₁₋₃ richtet sich die Zulässigkeit der Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 8 BauNVO. Zuzulassen sind mit dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung des klassischen Gewerbebestandes demzufolge nur Nutzungen, die mit dem Gebietscharakter vereinbar und dem Gebietscharakter zuträglich sind.

Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zur Wahrung des Gebietscharakters darüber hinaus Wohnungen nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Be-

triebsleitern bewohnt werden, dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ebenso zum Schutz des Gebietscharakters können gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit den im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen verträglich sind und der Gebietscharakter des Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

Die mit erheblichen städtebaulichen Störpotenzialen für das Umfeld und das bestehende Gewerbegebiet verbundenen Vergnügungsstätten (v.a. stadträumliche Wirkung, negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) wurden ausgeschlossen. Mit dem generellen Vergnügungsstättenausschluss wurden zudem die Handlungsempfehlungen der 2011 durch den Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption umgesetzt, nach der Vergnügungsstätten in allen Gebietskategorien außerhalb der Bayreuther Innenstadt auszuschließen sind.

Gem. dem 2005 beschlossenen und 2018 teilfortgeschriebenen Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) sind Bayreuther Verkaufsflächen- und Umsatzpotenziale in der Innenstadt zu bündeln. Zum Ausschluss von negativen Auswirkungen auf die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche wurden Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher) in den GE₁₋₃ ausgeschlossen.

In den GE₂ und GE₃ sind aufgrund der unmittelbaren Nähe v.a. zu störsensiblen und schutzbedürftigen Wohnnutzungen ausnahmslos nicht störende Betriebe und Anlagen zulässig.

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung zur Geräuscheinwirkung „Bebauungsplan Nr. 8/13 'Am Glockengut', Bayreuth“ der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth vom 13.05.2016, die auch gesonderte Anlage zum Bebauungsplan Nr. 1/18 ist, sind im GE₂ nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen immissionswirksamen flächenbezo-

genen Schallleistungspegel (IFSP) von 65 dB(A)/m² tags (6 - 22 Uhr) und 45 dB(A)/m² nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten.

Sondergebiet „Fachmarktzentrum - Nahversorgung“ (SO₁)

Für das geplante Fachmarktzentrum auf dem Areal der ehemaligen Gießerei an der Justus-Liebig-Straße wurde die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum - Nahversorgung“ festgesetzt. In diesem Fachmarktzentrum sind zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen (schädliche Umweltauswirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens, auf die Entwicklung der Innenstadt und weiterer zentraler Versorgungsbereiche Bayreuths und anderer Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt) und entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen der Stadt Bayreuth mit der Vorhabenträgerin (siehe Kapitel 1) nur Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher) in folgender Zahl und Betriebsform zulässig:

- 1 Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3 500 m²: Bei einem Vollsortimenter handelt es sich um einen klassischen Supermarkt mit Markenangebot und breitem Frischeangebot (vor allem Backwaren, Fleisch/Wurstwaren, Käse) und Schwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmittel, Vollsortimenter haben insgesamt eine hohe Sortimentstiefe und -vielfalt im täglichen Bedarfsbereich.
- 1 Lebensmittel-Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1 200 m²: Discounter haben ein ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment, eine relativ niedrige Artikelzahl, meist keine Bedienungsabteilungen (aber z.B. Backautomaten), einen vergleichsweise hohen Non-Food-Anteil und ein verhältnismäßig geringes Frischeangebot.
- 1 Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²: Drogeriemärkte sind Fachmärkte, in denen in erster Linie Drogerie-

waren, Körperpflege-Artikel, Reinigungsmittel, Arzneimittel, Reformwaren, Naturkost o.ä. verkauft werden.

- 1 Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m²: Der weitere Fachmarkt wurde hinsichtlich des Betriebstyps seitens der Vorhabenträgerin noch nicht weiter konkretisiert. Einer weiteren Sortimentsdifferenzierung nach Kern- und Randsortiment bedarf es insofern nicht, als es gegenüber der bestehenden Baugenehmigung des SB-Warenhauses in der Karl-von-Linde-Straße nicht zu einer Mehrung der Verkaufsfläche für zentren-/innenstadtrelevantes Sortiment kommt. Im SB-Warenhaus sind bereits 950 m² Verkaufsfläche für zentren-/innenstadtrelevantes Randsortiment genehmigt. Selbst in der „Worst-Case“-Betrachtung - Fachmarkt mit 400 m² Verkaufsfläche und ausschließlich zentren-/innenstadtrelevantem Sortiment - würde der Gesamtanteil des zentren-/innenstadtrelevanten Randsortiments im neuen Fachmarktzentrum die bereits genehmigten 950 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Auf insgesamt max. 100 m² Verkaufsfläche sind zudem in kleineren Betriebsformen ergänzende Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und Dienstleistungen zulässig

In den vorstehend bezeichneten Einzelhandelsbetrieben ist entsprechend der besonderen Zweckbestimmung des SO₁ „Fachmarktzentrum - Nahversorgung“ in erster Linie nur der Verkauf nahversorgungs- und nicht innenstadtrelevanter Kernsortimente allgemein zulässig. Der Verkauf innenstadtrelevanter Randsortimente war zum Schutz der Innenstadt und im Sinne einer städtebaulich verträglichen Balance der Einzelhandelsstandorte in der Stadt Bayreuth - mit Ausnahme des Fachmarktes - auf 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche zu begrenzen.

Allgemein zulässig sind im SO₁ zudem die in Fachmarktzentrum üblichen Schank- und Speisewirtschaften sowie flächenmäßig untergeordnete Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Handwerks-, Gartenbau- und Großhandelsbetriebe. In den Geschossen (ab 1. OG) oberhalb der Einzelhandelsnutzung sind im Sinne der städtebaulichen Verdichtung, die an die-

sem Standort verträglich erfolgen kann, zudem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen allgemein zulässig.

In Anlehnung an § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen nur unter der Bedingung ausnahmsweise zulässig, dass sie von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleitern bewohnt werden, dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und flächenmäßig untergeordnete Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und -nutzungen (im EG) sind ebenfalls nur dann als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn sie mit den im SO₁ zulässigen Nutzungen verträglich sind und der Gebietscharakter des Fachmarktzentrums gewahrt bleibt.

Sonstige Wohngebäude und Wohnnutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie sonstige von den vorstehenden Regelungen abweichende Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig, da sie der Zweckbestimmung des SO₁ widersprechen.

Im SO₁ sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung zur Geräuscheinwirkung „Bebauungsplan Nr. 8/13 'Am Glockengut', Bayreuth“ der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth vom 13.05.2016 (gesonderte Anlage zum Bebauungsplan Nr. 1/18) nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A)/m² tags (6 - 22 Uhr) und 46 dB(A)/m² nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten. Zur Begründung dieser Festsetzung siehe Kapitel 4.3.

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten“ (SO₂)

Die Art der baulichen Nutzung wurde für den Betrieb mit Holzfachhandel und branchenüblichen Dienstleistungen an der Justus-Liebig-Straße/Ludwig-Thoma-Straße im Osten des Plangebietes ebenfalls als

sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, aber mit der besonderen Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten“ festgesetzt. Allgemein zulässig ist zur städtebaulich verträglichen Bestandssicherung mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten ein Einzelhandelsbetrieb (Verkauf an Endverbraucher) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3 000 m² sowie nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment. Wie im SO₁ war zudem der Verkauf innenstadtrelevanter Randsortimente auf 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche zu begrenzen (Schutz der Innenstadt, städtebaulich verträgliche Balance der Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet etc.). Neben dem Einzelhandelsbetrieb sind - wie im Bestand tlw. schon vorhanden - branchentypische Lagerhäuser, Lagerplätze, Handwerks-, Gartenbau- und Großhandelsnutzungen allgemein zulässig, da diese mit dem Gebietscharakter des SO₂ städtebaulich verträglich sind.

Wohnungen sind abgeleitet aus § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur unter der Bedingung 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. Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen sind ebenso nur dann als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn sie mit den im SO₂ zulässigen Nutzungen verträglich sind und der Gebietscharakter Großflächigen Einzelhandels gewahrt bleibt.

Wohngebäude und Wohnnutzungen, die von der Ausnahmeregelung für Betriebspersonal abweichen (s.o.), Betriebe des Beherbergungsbetriebes, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie von der allgemeinen Zweckbestimmung des SO₂ abweichende Einzelhandelsbetriebe waren aufgrund mangelnder Gebietsverträglichkeit auszuschließen.

Nach den Festlegungen der schalltechnischen Untersuchung zur Geräuscheinwirkung „Bebauungsplan Nr. 8/13'Am Glockengut', Bayreuth“ der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth vom 13.05.2016 (gesonderte An-

lage zum Bebauungsplanentwurf Nr. 1/18) sind im SO₂ nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 59 dB(A)/m² tags (6 - 22 Uhr) und 44 dB(A)/m² nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten. Zur Begründung dieser Festsetzung siehe Kapitel 4.1 unter „Gewerbegebiet“.

Definition Verkaufsfläche und Bayreuther Sortimente

Für die Berechnung der Verkaufsfläche in SO₁ und SO₂ ist ausnahmslos jeweils die planungsrechtliche Verkaufsflächendefinition entsprechend der aktuellen Gesetzgebung (siehe Kapitel 7) und einschlägigen Rechtsprechung⁴ maßgeblich.

Die Sortimente im SO₁ und SO₂ waren gem. SEEK der Stadt Bayreuth wie folgt zu differenzieren:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- Drogeriewaren, Körperpflege-Artikel, Reinigungsmittel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Zeitungen, Zeitschriften

Zentren-/Innenstadtrelevante Sortimente

- Antiquitäten, Bilder und -rahmen, Kunstgewerbe
- Bastelartikel
- Bekleidung aller Art und Zubehör
- Bücher
- Elektrokleingeräte, Elektroartikel
- Erotikartikel
- Fotografie, Videokameras und Zubehör
- Geschenkartikel

⁴ v.a. BVerwG U. v. 27.04.1990 – 4 C 36.87; BVerwG U. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04

- Haus- und Heimtextilien (Haus-, Bett-, Tischwäsche)
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik
- Kurz- und Strickwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Reisegepäck
- medizinische und orthopädische Produkte, Sanitätswaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Optik und Akustik
- Papier- und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel
- Parfümeriewaren
- Sammlerbriefmarken, Münzen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Campingartikel ohne Angel-, Jagd- und Reitartikel
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikationselektronik, Ton-, Bild- und sonstige Datenträger und Zubehör

Nicht zentren-/innenstadtrelevante Sortimente

- Angel-, Jagd- und Reitartikel
- Auto-, Motorrad-, Motorrollerzubehör, -teile, -reifen
- Badeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baustoffe, Bauelemente
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Elektrogroßgeräte
- Elektroinstallationsmaterial
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenartikel, -bedarf, -geräte, Pflanzen
- Innenjalousien und -rollos, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Kamine, (Kachel-)Ofen

- Kinderwagen
- Möbel, Küchen (inkl. Einbaugeräte), Matratzen
- Rollläden und Markisen
- Tapeten
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zooartikel, Tiernahrung, lebende Tiere

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen wurden für das gesamte Plangebiet - also sowohl für GE₁₋₃ als auch für SO₁ und SO₂ - einheitlich wie folgt getroffen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,4 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Die Werte stellen die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO städtebaulich vertretbaren Obergrenzen für Gewerbegebiete und auch Sondergebiete dar. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nach dem weitere Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche in geringfügigem Ausmaß als Ermessensentscheidung der Stadt Bayreuth zugelassen werden können, findet Anwendung.

Die Baumassenzahl (BMZ) wurde mit 6,0 als Höchstmaß einheitlich festgesetzt, was einem an diesem Standort städtebaulich verträglichen und für Gewerbe- und Sondergebiete typischen Baumassenverhältnis zur Grundstücksfläche entspricht. Die Traufhöhe wurde mit max. 15 m über der jeweils aktuellen Geländeoberkante - z. B. im Bereich des Gewerbegebietes 348 m ü. NN - festgelegt, was im Hinblick auf die bestehenden Bebauungsstrukturen sowohl im Plangebiet (z.B. Haferspeicher) als auch angrenzend (z.B. Geschosswohnungsbau an der Spitzwegstraße) als städtebaulich vertretbar zu bewerten ist.

Insgesamt wird mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen das Ziel verfolgt, in städtebaulich vertretbarem Maß sowohl die Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, die eher durch Hallen-

und Lagerbauten (Baumasse) geprägt sind, als auch die Errichtung mehrgeschossiger z. B. Büro- und Verwaltungsgebäude (Gebäudehöhe) zu ermöglichen.

5.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im GE₁₋₃ wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass mit entsprechenden Abständen z. B. zu den Straßenverkehrsflächen großzügige Baufenster entstehen und die Flurstücke entsprechend flexibel ausgenutzt werden können.

Während das Baufenster im SO₂ weitestgehend den Bestand sichert (mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten), wurden die Baufenster im SO₁ typisch für ein Fachmarktzentrum um eine gemeinsame zentrale Stellplatzanlage angeordnet (siehe Kapitel 5.10). Der Innenbereich des Areals der ehemaligen Gießerei ist somit von Gebäuden freizuhalten, wodurch sich das SO₁ auch zur Justus-Liebig-Straße und gegenüber den bestehenden Märkten auf der nördlichen Straßenseite öffnet. Das südliche Baufenster im SO₁ fungiert nicht zuletzt gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung am Glockengut als baulicher Schallschutz. Mit dem Abrücken der südlichen Baugrenze des SO₁ vom Fuß- und Radweg (Freihaltung durch nicht überbaubare Grundstücksflächen) wurde zum einen der Forderung nach einer Biotopvernetzung entsprochen. Zum anderen ist hier die Maßnahme CEF 1 umzusetzen. Sowohl entlang des Rad- und Fußwegs (Altstadt bis Kreuzstein) als auch an der Spitzwegstraße halten die Baugrenzen den zweckmäßigen Abstand von 5,0 m zu den Verkehrsflächen ein, sodass auch hier eine Biotopvernetzung möglich ist.

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Im SO₁ und SO₂ können die Abstandsflächentiefen gem. Art. 6 Abs. 5 i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO auf 0,25 H, mindestens 3,0 m, verringert werden. Diese Regelung entspricht den allgemein einzuhaltenden Abstandsflächen in Gewerbegebieten.

5.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

Zulässig sind im GE₁₋₃ und in den SO₁ und SO₂ Flachdächer (FD) sowie flach geneigte (Dachneigung $\leq 15^\circ$) Satteldächer (SD) oder Pultdächer (PD). Unabhängig davon, dass es sich hierbei um in Gewerbegebieten, in Fachmarktzentren und bei Einzelhandelsbetrieben übliche Dachformen handelt, ist diese Ausprägung in Hinblick auf die Zielintention des Bebauungsplans und die vorhandenen Strukturen städtebaulich zielführend.

5.5 Verkehrsflächen

Bei den festgesetzten Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien, Fußwegen und Radwegen im Plangebiet handelt es sich in erster Linie um bestehende und funktionale Verkehrsanlagen, die somit zu erhalten sind.

Die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche im GE₁₋₃ entsprechen dem Bestand, der wiederum eine leistungsfähige Erschließung der bestehenden gewerblichen Nutzungen ermöglicht. Weiterer Bedarf für Ein- und Ausfahrtsbereiche war bei dem aktuellen Zuschnitt der Flurstücke nicht zu sehen. Im Kreuzungsbereich Spitzwegstraße/Justus-Liebig-Straße waren an der bestehenden Tankstelle explizit weitere Ein- und Ausfahrten aus verkehrstechnischen Gründen auszuschließen.

Gleiches gilt für die nördliche Grenze des SO₁ und SO₂: Hier sind zusätzliche Ein- und Ausfahrten in das / aus dem Fachmarktzentrum oder in den / aus dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb in die verkehrlich insbesondere in der nachmittäglichen Spitzenstunde hoch belastete Justus-Liebig-Straße ausgeschlossen. Die bestehende Ein- und Ausfahrt des Betriebs mit Holzfachhandel und branchenüblichen Dienstleistungen im SO₂ bleibt hiervon unberührt. Lediglich der gegenüber dem motorisierten Individualverkehr deutlich untergeordnete logistische Verkehr des Fachmarktzentrums im SO₁ kann mit etwaigen verkehrsrechtlichen Regelungen verträglich über die Justus-Liebig-Straße abgewickelt werden. Die Haupteerschließung des

Fachmarktzentrums für den motorisierten Individualverkehr erfolgt allein über die Otto-Hahn-Straße. In den Bebauungsplanentwurf als bodenrechtlich relevante Festsetzung aufgenommen wurde hier der erforderliche Straßenausbau der Otto-Hahn-Straße. Aufgrund baulicher Zwangspunkte (Autohaus im Westen) sind eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche und eine Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie nur nach Osten in Richtung des GE₁ möglich. Das GE₁ wurde somit um insgesamt knapp 200 m² verkleinert.

Im SO₁ wurden zur nahmobilitätsfreundlichen Erschließung und Vernetzung zum einen des Plangebietes und zum anderen des Fachmarktzentrums Ein- und Ausgangsbereiche für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt und das Geh- und Radwegenetz durch einen neuen Rad- und Fußweg ergänzt (Verbindung Otto-Hahn-Straße zum Fuß- und Radweg im Bereich am Glockengut). Ebenso sollte die nahmobile Anbindung der Wohngebiete im Bereich der Spitzwegstraße und der Böcklinstraße an das Nahversorgungszentrum in der Justus-Liebig-Straße optimiert werden. Zu diesem Zweck ist das Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer zum einen durch einen neuen öffentlichen Fuß- und Radweg auf dem städtischen Flurstück 3328/9 Gmkg. Bayreuth und zum anderen durch einen neuen öffentlichen Fußweg im Kurvenbereich der westlichen Otto-Hahn-Straße zu schließen. Die südlich dieses öffentlichen Fußwegs gelegene Verkehrsfläche erfüllt insbesondere nach Aufgabe des SB-Warenhauses in der Karl-von-Linde-Straße zukünftig nur noch Erschließungsfunktion für die direkt anliegenden Gewerbegrundstücke und wurde daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche festgesetzt.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im östlichen Bereich des SO₁ wurde in Abstimmung mit den Stadtwerken Bayreuth und der Grundstückseigentümerin eine erforderliche Transformatorstation festgesetzt.

5.7 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung

Ein bestehender Abwasserkanal wurde als zentrale Entsorgungsleitung im Gewerbegebiet als zu erhalten festgesetzt. Oberirdische Leitungen sind aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen nicht vertretbar und waren somit auszuschließen. Bestehende oberirdische Kabelleitungen im Bereich des GE₂ unterliegen lediglich dem Bestandsschutz.

5.8 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft

Die Menge des einzuleitenden Oberflächenwassers in den städtischen Kanal ist auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen. Die festgesetzte Begrenzung der Einleitungsmenge ist eine rechnerische Grundlage für den Generalentwässerungsplan der Stadt Bayreuth und wird bauleitplanerisch in allen gewerblich geprägten Baugebieten der Stadt Bayreuth einheitlich festgesetzt. Zur Klarstellung, dass sich diese Festsetzung aus städtebaulichen Gründen auf die Vermeidung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen bezieht, wurde die Ermächtigungsgrundlage aktualisiert. Einschlägig ist hier § 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 16c BauGB.

Der überwiegende der Dachflächen der Flachdächer oder der flach geneigten Sattel- und Pultdächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Mit dieser Festsetzung wird vor dem Hintergrund der begrenzten Einleitungsmenge in den städtischen Kanal ein weiterer Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung auf dem Grundstück geleistet und das Mikroklima verbessert.

5.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Ausschluss der Erfüllung eines natur- oder artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes für die durch die Planung grundsätzlich betroffenen

saP-relevanten Arten sind die in Kapitel 4.1 beschriebenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) durchzuführen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen sind der beiliegenden saP des Büros OPUS vom 03.09.2018 zu entnehmen.

Unbeschadet der höchstzulässigen baulichen Verdichtung der GE₁₋₃ und des SO₁ und SO₂ (siehe Kapitel 5.2) sind zur Wahrung einer Mindestausstattung an Grünflächen im gesamten Plangebiet mindestens 10 % der Grundstücksflächen zu begrünen, unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die Auswahl des großkronigen heimischen Laubbaums hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Umweltamt der Stadt Bayreuth) zu erfolgen. Die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth findet grundsätzlich Anwendung.

5.10 Sonstige Festsetzungen

Im SO₁ und SO₂ wurden zur Herstellung bzw. Wahrung der städtebaulichen Ordnung zwei den jeweiligen Einzelhandelseinrichtungen zugeordnete zentrale Stellplatzanlagen festgesetzt (Umgrenzung von Flächen für Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten). Zur Klarstellung: Stellplätze sind im gesamten Plangebiet ansonsten auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, also innerhalb der Baufenster, zulässig. Im Übrigen ist als Ermessensentscheidung der Stadt Bayreuth § 23 Abs. 5 BauNVO anzuwenden.

5.11 Zusammenstellung der Flächen

Größe des Geltungsbereiches	ca. 14,92 ha
SO ₁	ca. 2,85 ha
SO ₂	ca. 1,62 ha
GE ₁	ca. 4,65 ha
GE ₂	ca. 0,84 ha
GE ₃	ca. 3,29 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 1,23 ha
Mischverkehrsfläche	ca. 0,02 ha
Rad- und Fußwege (R, F, R+F)	ca. 0,42 ha

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

Gem. § 50 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung mit- samt der Überwachung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Die nach dem UVPG (siehe Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG) erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls entfiel gem. § 50 Abs. 1 Satz 2 UVPG, da für den aufgestellten Bebauungsplan Nr. 1/18 eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wurde. Der vorliegende Umweltbericht entspricht als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches damit den Anforderungen des UVPG. Die Durchführung einer separaten Umweltverträglichkeitsprüfung war somit nicht erforderlich.

Die nachfolgenden Ausführungen basierten auf dem aktuellen Sach- und Kenntnisstand des Verfassers dieses Umweltberichtes (Stadtplanungsamt Bayreuth) sowie den vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran orientierten sich zunächst auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren waren insbesondere

die zuständigen Fachbehörden, Fachdienststellen und Fachverbände zur Mitwirkung und zur Fortschreibung des Umweltberichtes aufgefordert. Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung haben die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zudem u.a. Stellung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genommen.

6.1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Bei dem im Bayreuther Südwesten gelegenen Plangebiet zwischen der Justus-Liebig-Straße, der Ludwig-Thoma-Straße, dem Rad- und Fußweg von der Altstadt bis zum Kreuzstein und der Spitzwegstraße handelt es sich um eine historisch gewachsene Agglomeration verschiedener v.a. gewerblich geprägter Nutzungen im unbeplanten Innenbereich.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes stellt ein historisch gewachsenes Gewerbegebiet dar, das sich als stabiler und leistungsfähiger Standort für klassisches Gewerbe etabliert hat. Dieser Standort ist aufgrund der Lage und möglicher Synergieeffekte mit bestehenden und geplanten Frequenzbringern aber auch für Einzelhandel (Verkauf an Endverbraucher) und Vergnügungsstätten attraktiv. Zum Schutz des Gewerbegebietes wurden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandel (Verkauf an Endverbraucher) und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ein weiteres Ziel des Bauleitplans ist die Umstrukturierung und Neugliederung des Einzelhandelsbesatzes schwerpunktmäßig im östlichen Teilbereich des Plangebietes. Mit den Bauleitplanverfahren wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung einer bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsnutzung aus dem Gewerbegebiet an einen planerisch bestimmten zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB geschaffen. Konkret sollen bestehende Einzelstrukturen in Form eines SB-Warenhauses von der Karl-von-Linde-Straße auf das seit den Großbränden im Frühjahr 2012 brachliegende Areal einer ehemaligen Gießerei an der Justus-Liebig-Straße umziehen. Geplant ist

hier eine Agglomeration mehrerer (teils großflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevantes Sortiment).

Mit dem Bauleitplan wurde zudem die planungsrechtliche Situation des Betriebs mit Holzfachhandel und branchenüblichen Dienstleistungen an der Justus-Liebig-Straße/Ludwig-Thoma-Straße im Osten des Plangebietes geklärt. Hierbei handelt es sich um einen bereits im Bestand großflächigen Einzelhandelsbetrieb, dessen Zulässigkeit sich lediglich nach den planeretzenden Vorschriften des § 34 BauGB richtete (Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich).

Planungsinhalte⁵:

- Festsetzung von Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) GE₁, GE₂ und GE₃ für klassisches Gewerbe mit Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten
- Festsetzung eines Sondergebietes SO₁ „Fachmarktzentrum - Nahversorgung“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO) bestehend aus vier Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und beschränkten zentren-/innenstadtrelevanten Randsortimenten sowie ergänzenden Nutzungen
- Festsetzung eines Sondergebietes SO₂ „Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentren-/innenstadtrelevanten Sortimenten“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO) bestehend aus einem Einzelhandelsbetrieb und ergänzenden Nutzungen
- Sortimentsdifferenzierung nach der *Bayreuther Liste* (SEEK-Teilfortschreibung 2018)
- Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) im SO₁, SO₂ und im GE₂
- Festsetzung von zwei neuen öffentlichen Fuß- und Radwegen
- verkehrliche Regelungen zur Erschließung der Baugebiete

⁵ Zur ausführlichen Darstellung und Begründung der Planinhalte siehe Kapitel 5 des allgemeinen Teils der Begründung.

- Umbau des Knotenpunktes Justus-Liebig-Straße/Otto-Hahn-Straße einschließlich Ausbau/Verbreiterung Otto-Hahn-Straße
- Festsetzung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie grünordnerische Festsetzungen

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

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter, die in der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu behandeln waren, 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, die vom Bauleitplan berührt werden, dargestellt und deren Umsetzung dokumentiert. Zu beachten sind insbesondere die folgenden Fachgesetze, Fachpläne und räumlichen Gesamtplanungen:

Fachgesetze:

(mitsamt Verordnungen und technischen Anleitungen)

- BauGB (v.a. Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB und Umweltschutzziele des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e, f, h BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV), TA Lärm und DIN 18005
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

Fachpläne und räumliche Gesamtplanungen:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern
- Regionalplan Oberfranken-Ost (5) mit Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost (LEK 5)
- Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan

6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

6.2.1. Bestandsaufnahme (Basisszenario) und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

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

Bei Nichtdurchführung der Planung sind im Plangebiet Vorhaben grundsätzlich bereits 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. Die maßstabbildende nähere Umgebung lässt sich analog zu den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in drei Bereiche einteilen:

- Im Bereich Spitzwegstraße, Otto-Hahn-Straße und Karl-von-Linde-Straße ist von einem bestehenden faktischen Gewerbegebiet auszugehen, in dem Vorhaben bereits heute nach Maßgabe des § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO zulässig sind.
- Auf dem Areal der ehemaligen Gießerei an der Justus-Liebig-Straße ist i. S. d. Einfügungsgebotes von einer großmaßstäblichen Industrie- und/oder Gewerbenutzung auszugehen.
- Für den bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit branchenüblichen Handwerks- und Dienstleistungsangeboten, der über

keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten verfügt, orientiert sich das Einfügungsgebot an den auf dem Areal bereits vorhandenen Nutzungen.

Eine signifikante bauliche Nachverdichtung wäre aufgrund des dichten Bestandes in den GE₁₋₃ und im SO₂ bei Nichtdurchführung der Planung ausschließlich für das südliche Areal der ehemaligen Gießerei an der Justus-Liebig-Straße anzunehmen.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen:

- Geringe Erheblichkeit
- Mittlere Erheblichkeit
- Hohe Erheblichkeit

Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen. Die Prüfung erfolgte auf Grundlage der Anlage 1 zum BauGB sowie auf Grundlage der Anlage 4 zum UVPG. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in tabellarischer Form (siehe Anlage). Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht, nach dem Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach Maßgabe des Einfügungsgebotes (§ 34 BauGB) bereits vor der Planung zulässig sind, sind die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt geringer Erheblichkeit.

Überdies zu beschreiben waren gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis d BauGB (Schutzgüter):

Zwischen den Schutzgütern (siehe Kapitel 6.2.1) bestehen diverse Wechselwirkungen. So führt insbesondere eine Zunahme der Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion wie z. B. der Fähigkeit der Filtrierung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen. Zusätzlich bewirkt die Versiegelung nachteilige Veränderungen des Schutzgutes (Grund-)Wasser, da versiegelter Boden das großflächige Versickern und Verdunsten von Niederschlagswasser nicht mehr zulässt.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen können beeinträchtigt werden, weil die Lebensraumqualität von versiegelten Bereichen als Pflanzenstandort und als Habitat eingeschränkt werden kann. Umgekehrt bewirken die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen (siehe Kapitel 6.2.3) auch Verbesserungen in den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen und damit eine - bei der isolierten Betrachtung der Schutzgüter (siehe Anlage) möglicherweise nicht erkannte - erhebliche Beeinträchtigung ist insbesondere vor dem Hintergrund des geltenden Bau- und Planungsrechtes (Einfügungsgebot nach § 34 BauGB) aber nicht zu erwarten.

6.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen der Planung sowie die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Ein ökologischer Ausgleich war gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der Planung nach Maßgabe des Einfü-

gungsgebotes gem. § 34 BauGB zulässig sind/waren und somit kein neuer Eingriffstatbestand vorliegt.

6.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Die Frage nach alternativen Entwicklungsoptionen für (großflächigen) Einzelhandel und Gewerbe wurde im Zuge der Alternativenprüfung bei der Neuaufstellung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans geprüft und abgewogen. Diesbezüglich ist festzustellen, dass sowohl die gegenständliche Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes als auch die Ansiedlung resp. Überplanung der Einzelhandelsstandorte den Planüberlegungen des Flächennutzungsplans entspricht. Dem Ziel des Flächennutzungsplans, sowohl hinsichtlich der Gewerbegebiete als auch in Bezug auf die Gebiete für großflächigen Einzelhandel eine gesamtstädtische Standortbalance zu erhalten, entspricht die vorliegende Planung. Lediglich des Sondergebiet SO₁ „Fachmarktzentrum / Fachmarktzentrum“ wird gegenüber der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan geringfügig verlagert.

Städtebauliche Entwicklungsalternativen

Die vorliegenden Bauleitplanungen sehen mit ihren Darstellungen und Festsetzungen - insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung - per se eine Vielzahl möglicher, städtebaulich vertretbarer Entwicklungsalternativen vor.

6.2.5 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Im Plangebiet befinden sich weder Störfallbetriebe i. S. d. § 50 BImSchG noch befindet sich das Plangebiet im potentiellen Einwirkungsbereich solcher

Störfallbetriebe. Durch die Planungen sind Belange der planungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen mit möglichen Auswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, könnten nach heutigem pflichtgemäßem Ermessen von Havarien aus den umliegenden Gewerbebetrieben oder Tankstellen ausgehen, auch wenn es sich hier nicht um Störfallbetriebe handelt (s.o.). Risiken für schwere Unfälle und Katastrophen sind zudem in möglichen Havarien und Verkehrsunfällen von Gefahrguttransporten auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zu sehen, die sich auch auf das Plangebiet auswirken können.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen, die aus dem Plangebiet in die umgrenzenden Gebiete wirken, bestehen weniger in den zukünftig, planungsrechtlich zulässigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben, sondern einzig und allein in Havarien oder Unfällen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen zu sehen. Hinsichtlich der vorliegenden Planung ist zu berücksichtigen, dass in Wohnnähe ausschließlich Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht stören, und ansonsten nur Gewerbebetriebsklassifikationen zulässig sind, die für solche größeren Havarien und Katastrophen nicht in Frage kommen.

Derzeit sind bei der Umsetzung der Planung keine weitergehenden Risiken für die o.g. Schutzgüter und deren Wechselwirkung durch schwere Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

6.3. Zusätzliche Angaben

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

Die Umweltprüfung wurde aufgrund der vorliegenden umweltrelevanten Informationen mit Relevanz für die zu untersuchenden Schutzgüter (siehe Kapitel 6.2.1) durchgeführt, die dem Verfasser vorliegen oder dem Verfasser vorgelegt wurden. Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine signifikanten Schwierigkeiten aufgetreten.

6.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gem. § 4c Abs. 1 BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Damit besteht der primäre Anwendungsbereich des Monitorings darin, die prognostischen Folgeabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Unvorhergesehen sind in diesem Zusammenhang Auswirkungen, wenn sie nach Art und Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung sind oder wenn Prognoseunsicherheiten bestehen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Im vorliegenden Fall ergeben sich die Umweltauswirkungen in erster Linie durch Art und Umfang der baulichen Maßnahmen im Plangebiet. Da für diese baulichen Maßnahmen die gesetzliche Grundlage als örtliche Satzung ein Bebauungsplan ist, ist die Kontrollbehörde für die Einhaltung der Festsetzungen die Stadt Bayreuth mit ihren entsprechenden Fachdienststellen (Zusammenarbeit Bauordnungsamt, Stadtplanungsamt und Umweltamt).

Damit verbleiben nach aktuellem Kenntnisstand durch die Realisierung der Planung keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen. Nachdem weitere Überwachungsmaßnahmen daher nicht erforderlich sind, kann auf ein systematisches Monitoring verzichtet werden.

6.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei dem im Bayreuther Südwesten gelegenen Plangebiet zwischen der Justus-Liebig-Straße, der Ludwig-Thoma-Straße, dem Rad- und Fußweg von der Altstadt bis zum Kreuzstein und der Spitzwegstraße handelt es sich um eine historisch gewachsene Agglomeration verschiedener v.a. gewerblich geprägter Nutzungen im unbeplanten Innenbereich. Zum Schutz des Gewerbestandortes werden Einzelhandel und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Überdies wird der Einzelhandelsbesatz schwerpunktmäßig im östlichen Teilbereich des Plangebietes umstrukturiert und neugegliedert. Konkret sollen die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Form eines SB-Warenhauses von der Karl-von-Linde-Straße auf das seit den Großbränden im Frühjahr 2012 brachliegende Areal einer ehemaligen Gießerei an der Justus-Liebig-Straße umziehen. Hier entsteht eine Agglomeration mehrerer (teils großflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten des täglichen Bedarfs (Fachmarktzentrum - Nahversorgung). Mit den gegenständlichen Bauleitplanverfahren wurde nicht zuletzt die planungsrechtliche Situation des Betriebs mit Holzfachhandel und branchenüblichen Dienstleistungen an der Justus-Liebig-Straße/Ludwig-Thoma-Straße im Osten des Plangebietes geklärt. Hierbei handelt es sich um einen bereits im Bestand großflächigen Einzelhandelsbetrieb, dessen Zulässigkeit sich lediglich nach § 34 BauGB richtete (Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich).

Es handelte sich bei den gegenständlichen Bauleitplanverfahren um die Überplanung größtenteils dicht bebauten Bestandes. Es sind bereits heute Vorhaben nach Maßgabe des Einfügungsgebotes gem. § 34 BauGB zulässig. Durch die Bauleitplanung in einem bereits bebauten bzw. bebaubaren Gebiet werden keine weitergehenden erheblichen Nachteile hinsichtlich der im BauGB genannten Schutzgüter erwartet. Die Auswirkungen sind vor diesem Hintergrund als insgesamt gering zu beurteilen.

6.3.4 Referenzliste/Quellen

- Baugenehmigungsakten einzelner Vorhaben
- Luftbildanalysen des Stadtplanungsamtes anhand Luftbildern aus den Frühjahren 2017, 2018 und 2019
- Kartierungen/Auskünfte aus Geoinformationssystem der Stadt Bayreuth (GeoAS, AGIS GmbH)
- Orientierende Untersuchung gem. BBodSchV auf schädliche Bodenveränderungen „BV WE 2900 E-Center Justus-Liebig-Straße, 95447 Bayreuth“ der Rupp Bodenschutz GmbH vom 10.11.2015
- Ortsbegehungen des Stadtplanungsamtes in November und Dezember 2017, Februar und März 2018 sowie im März 2019
- Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung „Bebauungsplan Nr. 8/13 Am Glockengut Bayreuth“ der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 13.05.2016
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros OPUS vom 03.09.2018
- Stadtklimauntersuchung Stadt Bayreuth des Büros für Umweltmeteorologie Paderborn von 2000
- Verfahrensakten zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 19 sowie zu den Bebauungsplanverfahren Nr. 12/64 und 2/07

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. 523)

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) vom 25.06.2012 (GVBl. I S. 254, BayRS 230-1-W), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. 470)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.07.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Stadtplanungsamt:

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen				Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)
		Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung					
		Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis		
Fläche und Boden	- überwiegend holozäne Talfüllungen und mittlerer Burgsandstein - ehemaliges Gießerei-Areal oberflächennah bis in eine Tiefe von ca. 3,5 m mit Formsand und untergeordnet mit Sand, Stein, Schotter und Bauschutt aufgefüllt - gewerbe- und sondergebiets-typisch hohe Flächenversiegelung bereits im Bestand - Orientierende Untersuchung gem. BBodSchV der Rupp Bodenschutz GmbH vom 10.11.2015 (hinsichtlich Wirkungspfad Boden-Grundwasser): Der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des BBodSchG konnte ausgeräumt werden (kein behördliches Inanspruchnahmerrisiko hinsichtlich des Grundwasserschutzes gegeben); keine weiteren Maßnahmen gem. BBodSchG in Hinsicht auf diesen Pfad erforderlich	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	- geplante Nachverdichtung an einem etablierten Gewerbe- und Einzelhandelsstandort (Vermeidung von Flächenverbrauch in bislang nicht bebauten Bereichen der Stadt Bayreuth) - Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche) - effektive Grundstücksausnutzung durch max. Gebäudehöhe ermöglicht (TH bis zu 15 m); nicht nur in der Fläche	- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) - ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen - ggf. Vollzugsmaßnahmen
Wasser	- keine Oberflächengewässer - Grundwassererkundungsstelle am nordwestlichsten Rand des ehemaligen Gießerei-Areals (nahe dem Verwaltungsgebäude an der Justus-Liebig-Straße), Grundwasseranschnitt in einer Tiefe von ca. 10 m unter Geländeoberkante (= geodätische Höhe von ca. 340 m ü. NN); Grundwasser dort leicht gespannt - Orientierende Untersuchung gem. BBodSchV der Rupp Bodenschutz GmbH vom 10.11.2015 (hinsichtlich Wirkungspfad Boden-Grundwasser): Der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des BBodSchG konnte ausgeräumt werden (kein behördliches Inanspruchnahmerrisiko hinsichtlich des Grundwasserschutzes gegeben); keine weiteren Maßnahmen gem. BBodSchG in Hinsicht auf diesen Pfad erforderlich	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	- Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche, Versickerung möglich) - maximale Drosselabflussspende: 70 l/s x ha Grundstücksfläche und Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück - Dachbegrünung zur Niederschlagswasserrückhaltung	- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) - ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen - ggf. Vollzugsmaßnahmen

Tiere und Pflanzen	- keine Gebiete der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) im Gebiet oder in der Nähe - keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG; auch keine kartierten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs - keine Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs - wild gewachsene Baum-, Sträucher- und Wiesenstrukturen auf dem Areal der ehemaligen Gießerei	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	- Durchführung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Ausschluss der Erfüllung eines natur- oder artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes für die durch die Planung grundsätzlich betroffenen saP-relevanten Arten (Festsetzung der Maßnahmen und Aufnahme der saP als rechtsverbindliche Anlage zum Bebauungsplan) - Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche, Lebensraum für Pflanzen und Tiere) - Pflanzung eines großkronigen heimischen Laubbaums pro 400 m² Grundstücksfläche (Lebensraum für Pflanzen und Tiere)	- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) - ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen - ggf. Vollzugsmaßnahmen
Klima und Luft	Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12): Gewerbeklimatop mit hoher bioklimatischer Belastung, sehr hoher Versiegelungsgrad	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	- Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche) - Pflanzung eines großkronigen heimischen Laubbaums pro 400 m² Grundstücksfläche - Dachbegrünung zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse	- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) - ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen - ggf. Vollzugsmaßnahmen
Mensch (Lärm)	- Nähe des Plangebietes zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der Spitzwegstraße, an der Justus-Liebig-Straße und zum Wohngebiet Am Glockengut - bestehende emittierende Betriebe im Bereich GE₁₋₃ und SO₂	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	- Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) im GE₂, SO₁ und SO₂ - Ausschluss von störenden Betrieben und Anlagen im GE₂ und GE₃	- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) - ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen - ggf. Vollzugsmaßnahmen
Mensch (Erholung)	- erholungsrelevante Funktionen im Gebiet kaum vorhanden - Rad- und Fußweg von der Altstadt bis zum Kreuzstein als übergeordnete Verbindung zwischen den Naherholungsgebieten Röhrenseepark und Misteltal	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Verbesserung der Wegeverbindungen durch neuen Rad- und Fußweg im Bereich des Fachmarktzentrums (Nord-Süd-Verbindung) und an der Spitzwegstraße (Ost-West-Verbindung)	- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) - ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen - ggf. Vollzugsmaßnahmen
Landschaft	- Lage im Stadtgebiet: Siedlungskernbereich - gesamtes Gelände nahezu eben auf einer Höhe zwischen 348 m und 351 m ü. NN - landschaftsbildprägende Elemente: Vegetation (Bauminsel) im südlichen Bereich des Areals der ehemaligen Gießerei - ehemalige „Haferspeicher“ als stadtbildprägende Elemente	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	- Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche) - Pflanzung eines großkronigen heimischen Laubbaums pro 400 m² Grundstücksfläche - Nachverdichtung bei Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowohl in der Fläche als auch in der Gebäudehöhe möglich	- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) - ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen - ggf. Vollzugsmaßnahmen

Kultur- und Sachgüter	• keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Kein Erfordernis	• keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
-----------------------	--	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------------	------------------	--

Stadtplanungsamt: